

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

---

# LES PLUS-VALUES

## BASE D'IMPOSITION

---

THÈSE POUR LE DOCTORAT

*Présentée et soutenue le mardi 10 juin 1919, à 16 h. 30*

PAR

**Maurice PETSCHÉ**

Diplômé de l'École des Sciences Politiques

---

*Président : M. LARNAUDE, Professeur*

*Suffragants : { MM. DESCHAMPS, Professeur  
HITIER, Professeur.*

---

PARIS

JOUVE & C<sup>ie</sup>, ÉDITEURS

15, RUE RACINE, VI<sup>e</sup>

1919





**THÈSE**  
**POUR**  
**LE DOCTORAT**





FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

---

# LES PLUS-VALUES

## BASE D'IMPOSITION

---

THÈSE POUR LE DOCTORAT

*Présentée et soutenue le mardi 10 juin 1919, à 16 h. 30*

PAR

**Maurice PETSCHÉ**

Diplômé de l'École des Sciences Politiques

---



*Président : M. LARNAUDE, Professeur*

*Suffragants :* { *MM. DESCHAMPS, Professeur*  
*HITIER, Professeur.*

---

PARIS

JOUVE & C<sup>ie</sup>, ÉDITEURS

15, RUE RACINE, VI<sup>e</sup>

1919

*La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses : ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.*



## INTRODUCTION

« La guerre actuelle n'est pas une guerre, mais une immense révolution ». Mot saisissant d'un homme d'Etat de l'Entente, qui répond à la gravité de la tourmente bouleversant jusque dans ses fondements l'organisation mondiale économique et politique et qui fait pressentir l'importance et la complexité des problèmes se posant aux Gouvernements pour rétablir l'équilibre rompu.

La question financière à laquelle sont subordonnées toutes les autres est encore enveloppée d'incertitude. Il est tout au moins possible, en se basant sur le chiffre des dépenses déjà engagées, de faire ressortir la grandeur des charges qui incombent aux Etats.

Au 31 décembre 1917, les dépenses des alliés se montaient à 424.320 millions de francs. Au mois de juillet 1918, Sir Eric Gedde a parlé de 1.250 milliards, la Chancellerie américaine de 1.000 milliards pour les dépenses de l'ensemble des belligérants et il semble en tout cas, quel que soit le degré d'approxi-

mation que permettent telles évaluations, que les dépenses de guerre des Etats alliés n'aient pas été moindres que cinq cents milliards (1).

Si l'on compare ces 500 milliards à ce que furent les dépenses de guerre pendant la deuxième moitié du xix<sup>e</sup> siècle (76 milliards) (2) on voit ce que peuvent être les difficultés du problème financier.

N'oublions pas que ce chiffre de 500 milliards ne comporte pas l'ensemble des pertes qu'ont dû subir et que devront réparer les belligérants : pour la France seule on évalue déjà à plus de 119 mil-

---

1. Depuis son entrée en guerre jusqu'au 30 novembre 1918, l'Italie a dépensé pour l'armée et la marine 48.482 millions. Ses dépenses militaires s'élèvent à 6.298 millions pour les 9 premiers mois 1918-1919. Les dépenses faites par les Etats-Unis depuis la guerre, en déduisant les dépenses normales, s'élèvent à 123 milliards.

La France a dépensé au cours de la guerre, 182 milliards auxquels il faut ajouter 26 milliards pour les dépenses à engager du 31 mars au 31 décembre 1919 soit au total 208 milliards.

Les pays ennemis n'ont pas été moins éprouvés : l'Allemagne aurait dépensé au cours de la guerre 171 milliards de marks.

2. Le total approximatif des dépenses s'était élevé pour les guerres de :

|                         |                |   |
|-------------------------|----------------|---|
| Crimée.....             | 8.500 millions |   |
| Italie.....             | 1.253          | — |
| Austro-Prussienne.....  | 1.650          | — |
| Franco-Allemande.....   | 10.000         | — |
| Russo-Turque.....       | 6.452          | — |
| Hispano-Américaine..... | 5.350          | — |
| Anglo-boër.....         | 5.300          | — |
| Russo-Japonaise.....    | 11.000         | — |
| Secession.....          | 27.000         | — |
| Total.....              | 76.505         | — |

V. Maurice Evesque, *les Finances de guerre au xx<sup>e</sup> siècle*. Paris, Alcan, 1913; G. Jèze, *les Finances de guerre de l'Angleterre*. Paris, Giard et Brière, 1915.



liards (1), la reconstitution de ses régions envahies et à une annuité de quatre milliards au moins le montant des pensions à servir aux veuves, orphelins et victimes de la guerre. D'après le rapport de M. Ma-

---

1. Annexe à la 2<sup>e</sup> séance de la Chambre du 18 décembre 1918. Doc. parl., n° 5432.

Au nom de la commission du budget, M. Louis Du Bois vient de dresser le bilan des « dommages causés par les faits de guerre ».

L'évaluation des dommages matériels infligés par les faits de guerre aux régions françaises victimes de l'invasion atteint au total 119 milliards 801 millions. Dans cette somme énorme, 96.559 millions représentent les dommages directs, le reste, soit 23.242 millions s'appliquant à des dommages indirects (pertes de revenu ou d'exploitation).

Voici, d'après le rapporteur, le détail des évaluations des dommages, directs et indirects, par grandes catégories.

Habitations et monuments publics : 34.600 millions, dont 19 milliards de dommages subis par les immeubles, 10 milliards pour les meubles, matériel, valeurs, etc..., 5.600 millions pour les pertes de revenu ou d'exploitation.

Chasse et pêche : 120 millions.

Hydraulique agricole : 66 millions.

Bois et forêts : 1.660 millions.

Houillères : 4.254 millions, dont 1.434 pour les immeubles, 1.404 pour le matériel, 400 pour les matières premières et approvisionnements, 1.016 pour pertes de revenu ou d'exploitation.

Petite métallurgie : 1.806 millions.

Mines et usines métallurgiques : 11.138 millions dont 1.425 pour les immeubles, 4.833 pour le matériel, 1.836 pour les approvisionnements, 3.044 pour les pertes de revenu ou d'exploitation.

Constructions mécaniques et électriques, usines électriques, 4.460 millions.

Produits chimiques, glaciers, verreries, industries extractives et industries diverses, 4.658 millions.

Textiles : peignages, 3.260 millions ; filatures, 12.609 millions ; tissages, 5.936 millions.

Teintures, blanchiment, apprêt, 476 millions ; sucreries, 973 millions ; distilleries, établissements agricoles, 761 millions ; brasseries, 616 millions ; huileries, 205 millions ; tanneries, corroieries, 162 millions ; meuneries, 422 millions ; imprimerie, papeterie, 700 millions.

Chemins de fer d'intérêt général, 6.266 millions ; voies ferrées d'in-



rin (1), les dépenses qui sont le résultat du fonctionnement normal des services civils ordinaires, se sont augmentées au 31 décembre 1917, depuis l'origine de la guerre de 1.400 millions de francs. Il est probable que cette majoration restera acquise aux budgets futurs (2).

Si nous voulons avoir une idée plus nette de ce que sera la situation financière d'après guerre, il nous faut avoir un aperçu des moyens auxquels les Etats ont dû recourir pour faire face aux dépenses : l'impôt et l'emprunt (3). (Tableau 1).

térêt local et tramways, 852 millions; voies navigables, 485 millions; ports maritimes, 82 millions.

Routes et ponts : 1.218 millions; postes, télégraphes, téléphones, 295 millions.

Au total : 35.446 millions de dommages immobiliers, 61.113 millions de dommages mobiliers et 23.242 millions de dommages indirects.

Dans ce tableau, fait observer le rapporteur, ne figurent pas : 1° pour les régions envahies, les dommages subis par le commerce, par certaines industries, par les offices publics et ministériels, par les professions libérales, les espèces et valeurs mobilières, les dommages aux personnes; 2° en dehors des régions envahies tous les dommages directs ou indirects aux personnes (tués, mutilés, veuves, etc.), tous les dommages directs ou indirects aux biens des particuliers (marine marchande, pêche maritime); tous autres et frais de l'Etat résultant de la guerre (*Journal le Temps*, 28 février 1919).

1. Rapport Marin sur le budget général de 1918. Ch. 1917. Doc. parl., n° 4133.

2. Dans un exposé financier publié par le journal *Le Temps* du 19 février 1919.

3. Il semble que le budget français d'après guerre se présentera ainsi.

|                                             |             |       |
|---------------------------------------------|-------------|-------|
| Dépenses ordinaires.....                    | 9 milliards |       |
| Arrérages emprunt 1918.....                 | 1           | — 200 |
| — grand emprunt liquidation.....            | 2           | — 500 |
| Pension militaires.....                     | 4           | —     |
| Relèvements traitement des fonctionnaires.. | 1           | —     |
| Dépenses diverses.....                      | 1           | —     |



TABLEAU I (1)

- 9 -

| PAYS DE L'ENTENTE                                                                                                                                  |                                                                                                                            |                                                         |                                                            | PAYS ENNEMIS                                                                                                                                             |                                                                                                                                   |                                           |                                                    |                                                            |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------|
| PAYS                                                                                                                                               | (2)<br>AVANCES<br>et dette<br>fin 1917<br>guerre                                                                           | Impôts<br>fin<br>1917                                   | TOTAL<br>des<br>impôts<br>demandés<br>pendant<br>la guerre | OBSERVATIONS                                                                                                                                             | PAYS                                                                                                                              | AVANCES<br>et dette<br>fin 1917<br>guerre | Impôts<br>fin<br>1917                              | TOTAL<br>des<br>impôts<br>demandés<br>pendant<br>la guerre | OBSERVATIONS    |
| Angleterre {<br>Dominions. {<br>Belgique... A<br>Etats-Unis.. D<br>France.... {<br>Italie..... D<br>Roumanie.. A<br>Russie..... D<br>Serbie..... A | D 107 565<br>A 340<br>D 7.902<br>A 3.300<br>D 103.082<br>A 70 500<br>D 15.200<br>D 29 961<br>A 10.000<br>D 52.628<br>A 192 | 14.461<br>11.235<br>—<br>—<br>15.330<br>4.420<br>10.624 | 32.054<br>—<br>—<br>15.330<br>10.925                       | Banque d'Angle-<br>terre.<br>Mans-Union, Afri-<br>que du Sud.<br>Alliés.<br>(a). A juin 1918.<br>Banque de France<br>et d'Algérie.<br>Alliés.<br>Alliés. | Empire d'Alle-<br>magne et Etats<br>confédérés...<br>Autriche-Hon-<br>grie.....<br>(Ensemble)...<br>Bulgarie.....<br>Turquie..... | 125.000<br>74.003<br>6.031<br>7.710       | 5.175<br>(5.501)<br>(3.612)<br>9.143<br>275<br>478 |                                                            | Millions de fr. |
| Entente.....                                                                                                                                       | 400.670                                                                                                                    |                                                         |                                                            | Millions de francs.                                                                                                                                      | Ennemis.....                                                                                                                      | 212.744                                   |                                                    |                                                            | Millions de fr. |

1. Rapport Marin, *op. cit.*, loc. cit.

2. Avances de Banques ou de Pays alliés.

Pour la France, en janvier 1919 : les sommes obtenues respectivement par l'emprunt à long terme s'élevaient à 54 milliards, par l'impôt à 18 milliards, par des avances de la Banque de France à 20 milliards : 66 milliards étaient réalisés par des bons et obligations de Défense nationale, des Avances des alliés et des Crédits étrangers (*Temps*, 17 févr. 1919).

Pour l'Allemagne, à la même date, l'emprunt à long terme avait fourni 93 milliards, les bons du Trésor et billets 58 milliards. (*Temps*, 18 févr. 1919).

En France l'emprunt a prédominé : or il entraînera pour l'avenir des charges d'intérêts et des frais d'amortissement dont le total, aujourd'hui encore inconnu, alourdira considérablement les budgets.

Certains ont voulu aller plus loin dans la voie de la précision : M. Louis Dumesnil, au 1<sup>er</sup> janvier 1917, évaluait nos dépenses annuelles d'après guerre à 11.600.000.000 francs (2), M. Rist (2), en juillet 1917, proposait le chiffre de 13 milliards pour la France et de 14 milliards pour l'empire allemand (3).

Pour subvenir à de pareilles charges, une politique résolument fiscale doit intervenir : les statistiques relatives à l'actif des Nations, tant en capital qu'en revenu, à la veille de la guerre, peuvent nous donner une impression sur leurs facultés contributives :

---

1. Doc. parl., n° 3044, Ch. 1916.

2. Rist, *Revue d'Economie politique*, juillet-août 1917. Plus tard M. Ribot avançait un chiffre moyen entre 15 et 17 milliards. Dans *le Temps* du 17 février 1919, on proposait le chiffre de 18 milliards et demi.

3. Au 1<sup>er</sup> février 1919, le ministre des Finances allemand envisageait un budget de 19 milliards.



EVALUATION APPROXIMATIVE DES FORTUNES DES NATIONS  
A LA VEILLE DE LA GUERRE

*Pays de l'Entente*

|                 | Fortune en capital | Revenus en francs  |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| Angleterre..... | 415 milliards      | 54 milliards       |
| Dominions.....  | 15,800 millions    | 4,200 millions     |
| Etats-Unis..... | 652,850 —          | 98 milliards (a)   |
| Belgique.....   | 29,800 —           | 4,500 millions (a) |
| France.....     | 285 milliards      | 35 milliards (b)   |
| Italie.....     | 80,850 millions    | 10 —               |
| Roumanie.....   | 20 milliards       | 3 —                |
| Russie.....     | 266,700 millions   | 40 —               |
| Serbie.....     | 10,500 —           | 1,600 millions     |
| Totaux..        | 1776,500 millions  | 250,300 millions   |

*Pays ennemis*

|                    | Fortune en capital | Revenus en francs   |
|--------------------|--------------------|---------------------|
| Allemagne.....     | 400 milliards      | 55,500 millions (c) |
| Autriche-Hongrie.. | 168 —              | 20 milliards        |
| Bulgarie.....      | 15 —               | 2,500 millions      |
| Turquie.....       | les évaluations    | manquant            |
| Totaux..           | 583 milliards      | 78 milliards        |
| Ensemble.....      | 2,359,500 millions | 328 milliards       |

Mais ce tableau ne fait ressortir que très indirectement la capacité fiscale des peuples : compor-

(a) En supposant le revenu égal à 16 0/0 du capital.

(b) Evaluation Pupin.

(c) Evaluation Hellferich.

tant une large part d'arbitraire dans leur évaluation, visant des éléments qui n'ont aucun marché et par conséquent aucune valeur de réalisation, ces chiffres ne peuvent donner que très approximativement la consistance des ressources dont, à un moment déterminé, l'Etat peut disposer.

Le total des ressources ne sera pas, d'ailleurs après la guerre, ce qu'il était : les destructions, les emprunts publics, les remaniements territoriaux, les indemnités de guerre à verser ou à recevoir, la valorisation différente des capitaux ou des revenus, les perturbations diverses causées par la guerre, viendront en modifier la consistance, soit en plus, soit en moins.

Rien que pour la France, la production annuelle compromise pour les départements qui ont été totalement ou partiellement envahis, se chiffre à plus de dix milliards de francs d'après les renseignements qui ont pu être recueillis (voir tableau ci-après).

L'amoinдрissement de la production qui dérive, pour ces départements, des faits de guerre, se continuera bien après leur cessation, jusqu'à ce que de laborieuses et coûteuses reconstitutions aient rétabli cette production dans son intégralité ; il aura sa répercussion sur les finances publiques et la perte sera d'autant plus sensible que le rendement des impôts était dans ces régions plus particulièrement fructueux.





TABLEAU DE L'ÉVALUATION DE LA PRODUCTION DANS LES

| DÉPARTEMENTS           | MACHINES A VAPEUR |           |         | SUPERFICIE<br>du Département<br>hectares | POPULATION<br>en 1911 | DENSITÉ<br>par<br>Km <sup>2</sup> | POPULATION<br>active<br>totale<br>en 1916 | POPULATION<br>active<br>agricole<br>en 1906 | POPULATION<br>active<br>industrielle<br>en 1906 | INDUSTRIES<br>extractives<br>en francs | PRODUCTIONS<br>agricoles<br>en francs | PRODUIT<br>viticole<br>et boi<br>en fr. |        |
|------------------------|-------------------|-----------|---------|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|--------|
|                        |                   |           | HP      |                                          |                       |                                   |                                           |                                             |                                                 |                                        |                                       |                                         |        |
|                        | Chaudières        | Réipients |         |                                          |                       |                                   |                                           |                                             |                                                 |                                        |                                       |                                         |        |
| Aisne.....             | 2.308             | 1.173     | 43.882  | 742.835                                  | 530.226               | 71.1                              | 247.783                                   | 101.293                                     | 108.987                                         | 4.350.133                              | 345.119                               | 562                                     | 30.59  |
| Ardennes.....          | 1.167             | 160       | 61.278  | 525.259                                  | 318.896               | 60.7                              | 151.337                                   | 45.074                                      | 73.675                                          | 4.621.547                              | 158.499.004                           |                                         | 30.27  |
| Marne.....             | 1.136             | 369       | 36.067  | 820.531                                  | 436.310               | 53.2                              | 238.598                                   | 90.424                                      | 86.506                                          | 3.110.942                              | 230.508.221                           |                                         | 79.26  |
| Meurthe-et-Moselle.... | 1.859             | 534       | 264.986 | 527.956                                  | 564.730               | 107.0                             | 271.314                                   | 60.380                                      | 128.651                                         | 93.257.031                             | 153.720.798                           |                                         | 37.15  |
| Meuse.....             | 486               | 85        | 24.093  | 629.057                                  | 277.955               | 41.5                              | 151.003                                   | 55.936                                      | 41.187                                          | 11.259.210                             | 143.179.565                           |                                         | 9.02   |
| Nord.....              | 9.621             | 6.114     | 535.915 | 577.373                                  | 1.901.780             | 339.7                             | 895.259                                   | 136.155                                     | 554.622                                         | 110.758.437                            | 463.755.335                           |                                         | 330.62 |
| Pas-de-Calais .....    | 3.827             | 1.314     | 240.457 | 675.156                                  | 1.068.155             | 158.2                             | 454.298                                   | 134.524                                     | 222.724                                         | 363.642.051                            | 447.613.997                           |                                         | 130.75 |
| Somme.....             | 1.860             | 2.401     | 29.642  | 627.712                                  | 520.161               | 82.9                              | 273.254                                   | 98.594                                      | 115.747                                         | 5.4.8.315                              | 350.662.208                           |                                         | 25.89  |
| Oise.....              | 1.937             | 461       | 46.016  | 588.673                                  | 411.028               | 69.8                              | 214.500                                   | 69.976                                      | 94.917                                          | 5.038.262                              | 288.603.981                           |                                         | 11.67  |
| Haute-Marne .....      | 458               | 40        | 15.745  | 625.695                                  | 214.765               | 34.3                              | 115.063                                   | 51.056                                      | 41.208                                          | 1.209.345                              | 122.947.973                           |                                         | 4.70   |
| Seine-et-Marne.....    | 1.584             | 318       | 21.936  | 593.107                                  | 363.651               | 61.3                              | 185.278                                   | 74.219                                      | 63.390                                          | 8.789.364                              | 314.116.083                           |                                         | 27.30  |
| Vosges.....            | 1.344             | 2.331     | 109.744 | 590.303                                  | 433.914               | 73.5                              | 236.760                                   | 76.439                                      | 113.578                                         | 3.118.803                              | 161.579.227                           |                                         | 10.68  |
| Aube.....              | 803               | 328       | 16.273  | 602.629                                  | 240.755               | 39.9                              | 137.195                                   | 57.013                                      | 55.301                                          | 1.207.011                              | 158.274.396                           |                                         | 6.11   |

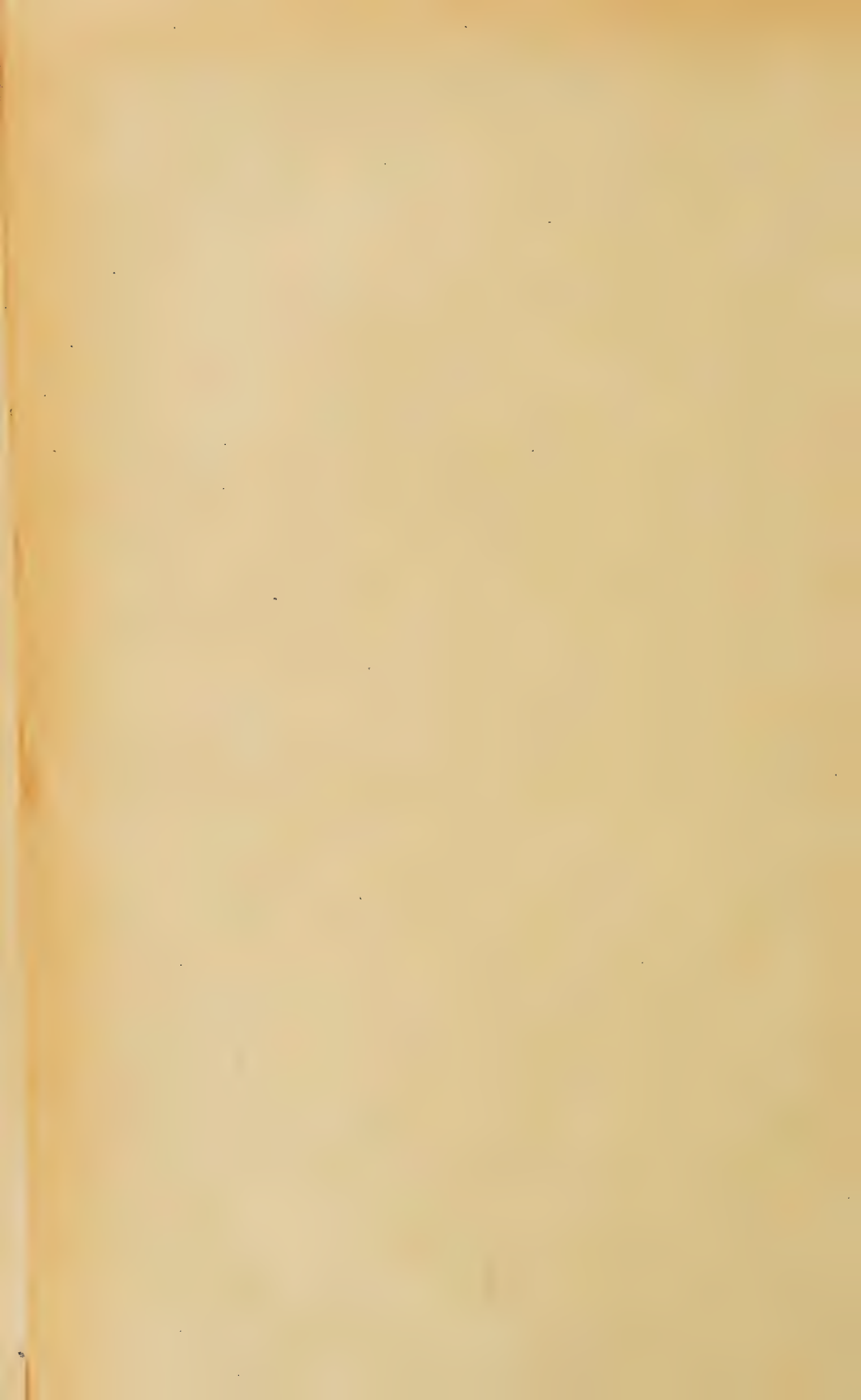
Évaluation de la production d'après les renseignements fournis par les Chambres de Commerce, 1910 et les statistiques administratives, 1912. P<sup>1</sup>



# DÉPARTEMENTS TOTALEMENT OU PARTIELLEMENT ENVAHIS

| CHIFFRES<br>des<br>MOIS | INDUSTRIES<br>de l'alimentation<br>en francs | INDUSTRIES<br>métallurgiques<br>en francs | INDUSTRIES<br>chimiques<br>en francs | GÉRAMIQUES<br>et verreries<br>en francs | INDUSTRIES<br>textiles<br>en francs | INDUSTRIES<br>du papier<br>en francs | CUIRS ET PEaux<br>en francs | INDUSTRIES<br>du bois<br>en francs | FABRICATIONS<br>diverses<br>en francs | TOTAL<br>de la production<br>en francs |
|-------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
| 5.075                   | 78.563.100                                   | 475.950                                   | 40.402.846                           | 5.100.000                               | 52.900.000                          | »                                    | »                           | »                                  | 6.000.000                             | 503.606.666                            |
| 5.772                   | 24.430.257                                   | 44.594.095                                | 10.591.509                           | 5.300.000                               | 30.100.000                          | 2.250.000                            | 2.000.000                   | 10.190.000                         | 5.000.000                             | 327.852.184                            |
| 9.170                   | 3.959.564                                    | »                                         | 2.894.808                            | 5.465.000                               | 147.500.000                         | 2.500.000                            | »                           | »                                  | »                                     | 475.207.705                            |
| 8.505                   | 3.658.168                                    | 238.998.725                               | 28.724.419                           | 15.088.000                              | 53.250.000                          | 12.110.000                           | 30.500.000                  | 6.775.000                          | 10.200.000                            | 716.364.159                            |
| 1.435                   | »                                            | 4.547.610                                 | 94.534                               | »                                       | »                                   | »                                    | »                           | »                                  | »                                     | 168.102.354                            |
| 6.190                   | 106.847.352                                  | 270.749.111                               | 67.873.334                           | 30.700.000                              | 2.251.500.000                       | 6.600.000                            | 6.720.000                   | 10.066.000                         | 1.000.000                             | 3.957.015.759                          |
| 5.080                   | 95.516.103                                   | 33.024.035                                | 43.565.949                           | 2.075.000                               | 100.750.000                         | 2.500.000                            | 12.000.000                  | 8.965.000                          | »                                     | 1.240.407.215                          |
| 0.940                   | 55.413.611                                   | 13.345.600                                | 1.509.702                            | »                                       | 167.800.000                         | 3.200.000                            | 10.000.000                  | »                                  | »                                     | 646.887.776                            |
| 4.360                   | 123.355.451                                  | 59.568.095                                | 21.572.952                           | 12.000.000                              | 14.000.000                          | 1.500.000                            | 8.000.000                   | 21.400.000                         | 14.700.000                            | 581.413.101                            |
| 8.527                   | 786.545                                      | 28.312.040                                | 592.840                              | »                                       | »                                   | »                                    | 6.000.000                   | 6.745.000                          | 1.600.000                             | 172.002.370                            |
| 0.467                   | 240.584.593                                  | 3.000.000                                 | 11.335.408                           | 5.200.000                               | 2.000.000                           | 600.000                              | 2.800.000                   | »                                  | »                                     | 615.735.915                            |
| 5.080                   | 1.492.056                                    | 1.342.450                                 | 11.620                               | »                                       | 220.000.000                         | 8.000.000                            | »                           | »                                  | »                                     | 406.229.236                            |
| 2.341                   | 1.300.000                                    | 1.297.620                                 | 190.207                              | »                                       | 80.000.000                          | 2.600.000                            | »                           | »                                  | »                                     | 251.011.575                            |

emière partie, résultats par Départements. Ministère du Commerce, Paris, Imprimerie Nationale, 1917.





RENDEMENT DES IMPOTS (1) EN 1911.

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Aisne.....              | 52.904.000 fr.         |
| Ardennes.....           | 35.319.000             |
| Aube.....               | 18.595.000             |
| Marne.....              | 48.438.000             |
| Meurthe-et-Moselle..... | 91.688.000             |
| Meuse.....              | 19.610.000             |
| Nord.....               | 277.824.000            |
| Oise.....               | 44.475.000             |
| Pas-de-Calais.....      | 104.517.000            |
| Seine-et-Marne.....     | 41.145.000             |
| Somme.....              | 46.184.000             |
| Vosges.....             | 30.464.000             |
| Total.....              | <u>811.163.000 fr.</u> |

et que la matière imposable, la richesse privée, mise en relief par l'annuité successorale était plus considérable.

ANNUITÉ SUCCESSORALE EN 1911 :

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Aisne.....              | 92.649.999 fr. |
| Ardennes.....           | 45.223.544     |
| Aube.....               | 29.341.454     |
| Marne.....              | 79.234.045     |
| Meurthe-et-Moselle..... | 65.187.611     |
| Meuse.....              | 31.978.360     |
| Nord.....               | 221.387.035    |
| Oise.....               | 76.334.620     |
| Pas-de-Calais.....      | 100.314.620    |
| Seine-et-Marne.....     | 74.526.136     |
| Somme.....              | 100.906.594    |
| Vosges.....             | 8.844.462      |

1. Rapport Desplas. *Journal Officiel*, p. 1181, du 14 septembre 1916 annexe, séance 13 juillet 1916 n° 2.345.

Il faut reconnaître qu'incertains par essence, extrêmement variables, les chiffres attribués pour les divers pays à leur fortune, ne peuvent être d'utilité pratique suffisante dans la recherche de l'équilibre financier d'après guerre.

La capacité contributive reste assez inconnue pour qu'il soit difficile d'apprécier comment sera trouvée la couverture fiscale nécessaire au règlement des dépenses de guerre.

La difficulté paraît grande quand on pense que, dans les dernières années de la paix, pour des budgets dont le montant était trois ou quatre fois moindre, l'équilibre ne parvenait pas à être réalisé par les voies et moyens ordinaires (1). Depuis le début de la guerre, il est vrai, les divers Gouvernements sont entrés dans la voie de la « fiscalité héroïque » et ont pu, de la sorte, augmenter sensiblement les ressources d'impôt et ainsi préparer l'introduction des réformes méthodiques de l'avenir. Bien que variant suivant les pays, la technique fiscale de la guerre peut être ainsi synthétisée.

Les mesures prises sont de deux sortes : les unes ont eu pour but de majorer les tarifs et de transfor-

---

1 Rapport Aimond, Sénat, doc. parl., n° 274; voir aussi Jèze, *Finances de guerre de la France*, Giard et Brière 1915; Expédients employés en France. Voir à ce sujet la collection des livres remarquables publiée par M. Jèze sur les Finances de guerre chez Giard et Brière, Paris, v. bibliographie. Le budget français en 1914 se chiffrait en dépenses et en recettes à 5 milliards 2 ou 300 millions.

mer certaines modalités des taxes existantes ; les autres, qui seules nous retiendront, ont créé des taxes nouvelles. Toutefois, il est intéressant de signaler l'augmentation très considérable des ressources que l'on a retirées des modifications aux anciens impôts (1) :

|               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| France .....  | 625.500.000 fr.                       |
| Angleterre... | 5.761.000.000                         |
| Etats-Unis... | 1.243.000.000                         |
| Italie .....  | 512.493.500                           |
| Allemagne...  | 497.000.000 (non compris la Hongrie). |
| Autriche..... | 701.605.000                           |

Les Gouvernements belligérants ont tenté un très gros effort pour établir une fiscalité nouvelle : la matière imposable, la plus généralement choisie, est le revenu et les exemples sont rares d'impôts basés, soit sur le capital, comme l'impôt sur l'enrichissement allemand (2), soit sur la dépense, comme la taxe sur les paiements adoptée en France (3).

---

1. Ces chiffres, purement évaluatifs pour la France et les Etats-Unis, obtenus pour l'Angleterre et l'Italie par comparaison des budgets d'avant guerre et de ceux de 1917, et comprenant par suite une part de plus-value automatique, de rendement, basés sur des données insuffisantes pour l'Allemagne, ne doivent être acceptés, que sous toutes réserves.

Pour l'Angleterre, même, aucune distinction n'étant faite dans les documents officiels, le chiffre des impôts indirects, même nouveaux, est confondu dans le total.

2. Voir chapitre III, 2<sup>e</sup> partie.

3. Loi du 31 décembre 1917.



La forme directe prédomine et seule la France fait exception à la règle (1).

L'objet des impôts nouveaux est, dans tous les pays, à peu près le même, malgré le peu d'homogénéité des systèmes fiscaux antérieurs : un impôt sur les bénéfices exceptionnels (2), des taxes de capitation sur les individus non mobilisés (3), ont tenté de remédier à l'inégalité des conditions que la guerre a provoquée. Cette inégalité devient particulièrement choquante lorsqu'elle autorise des dépenses somptuaires. Aussi le luxe sert-il souvent de base aux impôts indirects nouveaux (4).

---

1. La place occupée par les impôts indirects, dans la fiscalité nouvelle, est, au 31 décembre 1917 :

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| en France.....      | de 52,34 o/o    |
| en Angleterre.....  | très inférieure |
| aux Etats-Unis..... | —               |
| en Allemagne.....   | de 17,68 o/o    |
| en Autriche.....    | de 7,55 o/o     |
| en Italie.....      | de 24,85 o/o    |

En 1918 le produit fut pour la France de 4. 906.728.000 fr.

2. France : loi du 1<sup>er</sup> juillet 1916 ; Angleterre : loi de septembre 1915 ; Etats-Unis : loi du 3 mars 1917 ; Allemagne : loi du 21 juin 1916 (2<sup>e</sup> partie) ; Autriche : loi d'avril 1916 ; Italie : loi de novembre 1915. A assimiler l'impôt italien sur les loyers perçus pendant la guerre : loi de novembre 1916 et d'impôt d'accise adopté aux Etats-Unis. Loi du 18 septembre 1916 sur les fabricants de munitions (12, 5 o/o).

3. France : loi du 30 décembre 1916 ; Italie : loi d'octobre 1915.

4. Spectacles, divertissements : France : loi du 30 décembre 1916 ; Angleterre : budget 1916, 17 avril 1916 ; Italie : mai 1917 ; Etats-Unis : loi du 18 septembre 1916 ; France : loi du 30 décembre 1916, produits exotiques ; France : mai 1918, billets de chemin de fer ; Italie : loi d'octobre 1916 ; Angleterre : août 1917 ; Allemagne, 8 avril 1917.

Ce qui montre, en outre, que cet impôt sur les billets de chemin de fer vise surtout les déplacements de plaisirs, c'est qu'il a été sérieusement question d'exempter de la taxe les représentants de commerce

L'élévation très considérable des tarifs d'imposition n'a pu être évitée. Jusqu'alors la modération des taux avait été préconisée, afin d'éviter la disparition de la matière imposable : les nécessités de l'heure ont fait déroger à ce principe. Le revenu global a

---

qui, de par leur profession, sont astreints à voyager. France : loi 30 décembre 1916 ; Angleterre : budget 1916-17 avril 1916 ; Italie : loi, novembre 1916 : produits pharmaceutiques et eaux minérales.

France : loi du 31 décembre 1917 : taxe de luxe.

En Allemagne a été créée une taxe sur les bénéfices de la Reichsbank, un droit de timbre sur les transactions commerciales, un impôt *ad valorem* sur le charbon. L'Autriche a frappé les allumettes et la saccharine : elle a créé une taxe sur les tantièmes d'administrateurs, mesure adoptée également par l'Italie. Cette dernière a multiplié pendant la guerre les impôts directs : centimes de guerre, surtaxe aux impôts directs, taxe sur les endossements successifs des lettres de change. Les droits de timbre ont été étendus aux transports quels qu'ils soient, aux ventes d'objets précieux, aux locations de coffres forts dans les banques. Des charges fiscales pèsent maintenant sur la fabrication des savons, sur le commerce des huiles minérales et des graisses oléagineuses, sur la consommation des cafés, etc. Le monopole des cartes à jouer et celui des allumettes ont été créés. Les Etats-Unis ont adopté des droits d'accise sur les corporations, les courtiers, la bière, le vin, le papier d'imprimerie, etc.... La France a, dans les premières années de la guerre, modernisé son régime fiscal en introduisant un impôt global sur le revenu (a), en substituant aux quatre contributions directes un impôt cédulaire sur les revenus (b). Dans le projet de budget pour 1918, le premier depuis la guerre, des remaniements profonds ont été apportés à la technique et au taux de certains impôts ; droits de succession et de donation, droits sur les apports en société, droits de quai et de statistique (c). Des mesures ont été prises contre la fraude fiscale ; on les espère très productives (d). Les quelques impôts nouveaux ont été (e) soumis à des majorations. Enfin, un impôt sur les transports a été voté (f).

a) Adopté avant la guerre, mais appliqué seulement depuis. Lois 15 juillet 1914 ; 30 décembre 1916, et 31 juillet 1917.

b) Loi du 31 juillet 1917 et

1918.

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| c) Productivité prévue .....     | 224.654.043 fr. |
| d) Productivité espérée.....     | 43.000.000      |
| e) Taxe sur les paiements.....   | 200.000.000     |
| Bénéfice de guerre.....          | 40.000.000      |
| f) impôt sur les transports..... | 157.210.000     |

été frappé, en France, à 12,50 o/o (1) ; le maximum prévu pour l'impôt cédulaire est de 20 o/o depuis 1918. En Angleterre, l'income tax est de 24 o/o (2), la supertax atteint 35 o/o pour un revenu supérieur à 250.000 francs (3). Ces taux, déjà considérables, sont dépassés dans la taxation des bénéfices de guerre : au dernier échelon de la progression, à partir de 500.000 francs, le tarif d'imposition atteint 80 o/o en France ; en Angleterre, où l'impôt est proportionnel, le taux est le même. En Allemagne, la taxe croît de 10 à 70 o/o ; en tenant compte de la surtaxe créée par la loi du 9 avril 1917. Les nouvelles lois successorales viennent confirmer cette tendance.

L'excès de ces tarifs constitue évidemment une prime à la fraude et, pour y parer, les Gouvernements se sont vus obligés de renforcer de façon considérable les pouvoirs d'investigation de l'Administration et les moyens de répression.

Le système de la progressivité s'est développé, la France, qui s'y était montrée particulièrement hostile, y a souscrit largement. Presque toutes les législations ont consacré aussi, en matière d'impositions personnelles, la pratique des dégrèvements à la base.

A raison du choix des matières imposables et par

---

1. Loi du 31 juillet 1917.

2. Budget voté en avril 1916.

3. Budget voté en septembre 1915.



suite de l'élévation très grande des tarifs, le rendement des taxes nouvelles a été considérable (V. tableau p. 21).

De si importantes ressources trouvées en pleine crise permettraient de former des conjectures favorables pour l'avenir (1). Mais l'effort déjà accompli n'est que faible par rapport à celui qui reste à accomplir. Les enseignements du passé montrent bien que les difficultés financières posées par la guerre sont temporaires et ont toujours été surmontées : mais la guerre actuelle est-elle comparable aux autres ? L'indemnité que devra payer l'Allemagne en compensation des pertes qu'elle a occasionnées viendra évidemment diminuer notre passif, mais quels délais seront nécessaires pour lui permettre de se libérer et comment même parviendra-t-elle à désintéresser complètement la masse de ses créanciers ? Les perspectives ne sont pas sans être inquiétantes : la sagesse implique d'étudier, avec le désir réel d'aboutir, toutes les possibilités de ressources qui s'offrent encore.

---

1. L'opportunité de la fiscalité de guerre peut faire craindre un prochain déficit : l'impôt sur les bénéfices de guerre disparaîtra ou sera tout au moins très amoindri dans ses rendements. Il en sera de même pour les diverses taxes militaires. On prévoit, de ce chef, dans le budget français, une diminution de recettes de 565 millions, auxquels il faut ajouter 14.400.000 francs de déperdition sur l'impôt sur les denrées coloniales et 48 millions pour l'impôt sur les revenus, compensée en grande partie, il est vrai, par les plus values qui sont à espérer de la reprise de la vie économique normale, évaluées dans le projet Marin, *loc. cit.*, p. 55 et 56 à 439 millions.

Les Gouvernements ont demandé, pendant la guerre, des sommes considérables aux impôts basés sur le revenu. Le capital, malgré des modifications aux droits de mutations à titre gratuit, n'a été frappé, jusqu'à présent, que modérément. Un impôt direct sur le capital, si l'on en croit ses partisans, reste pour le Trésor une ressource précieuse (2).

Frappant les capitaux improductifs comme ceux qui sont productifs, entraînant par le poids dont il pèse sur les revenus la mise en valeur des richesses non ou mal exploitées, l'impôt sur le capital peut paraître, à l'heure de la reconstitution, au moment où la production devra s'intensifier à l'extrême, une vraie nécessité. Emile de Girardin, en le préconisant, dépeint ainsi son rôle social : « Prenez pour base l'impôt sur le capital, le capital qui dort se réveille, le capital qui travaillait redouble d'efforts et stimule le crédit. Le capital ne peut plus rester improductif ». Affirmations que vient étayer la logique de M. Yves Guyot : « Le détenteur du capital s'efforce d'élever le produit de son capital de manière à recouvrer l'impôt. Sachant que l'impôt ne viendra pas entraver sa liberté de travail, il tâchera de produire le plus possible, de tirer le meilleur parti possible de son capital fixe, de manière à couvrir l'impôt, non par

---

1. En France, le capital était frappé sous forme d'impôts de mutations à 844 millions. avec les modifications apportées, il sera frappé à 1.137 millions. Le revenu produit le reste.

# MESURES FISCALES COMMUNES AUX DIVERS PAYS

RENDEMENT EN 1917 (En millions de francs)

| Pays         | Contribution sur les bénéfices de guerre | Impôt sur les non milit. | Impôt sur le luxe                                 | Observations                                                                      |
|--------------|------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Angleterre.  | 5.040 (a)                                | »                        | Rendement non discriminé dans le projet de budget | (a) Prévisions du budget 1917-1918                                                |
| Allemagne.   | 1.575,75 (b)                             | »                        | »                                                 | (b) Prévisions du budget 1917.                                                    |
| Autriche...  | 315 (c)                                  | »                        | »                                                 | (c) Prévisions du budget 1917.                                                    |
| États-Unis.  | indéterminé                              | »                        | Rendement non discriminé                          | (d) Depuis la création jusqu'au 31 décembre 1918. Rendement effectif.             |
| France.....  | 1.952.481.000 (d)                        | 25                       | 95<br>800 (e)                                     | (e) Impôt sur les paiem <sup>ts</sup> prévis. 1917. En 1918 prévus. 780 millions. |
| Italie ..... | 149<br>20 (f)                            | 12<br>5 (g)              | Rendement non discriminé                          | (f) Loyers perçus pend. la guerre.<br>(g) Militaires non combattants.             |

## IMPOTS NOUVEAUX DIVERS. RENDEMENT EN 1917 (En millions de fr.)

| Pays         | Nature des impôts                             | Rendement      | Observations                                                                                                                                    |
|--------------|-----------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| France.....  | Impôt global sur le revenu (1) (2)            | 250            | (1) Projet de budget 1918. En 1917 il avait (2) rapporté 200 millions. On en espère en 1918 avec le relèvem <sup>t</sup> de tarif 385 millions. |
|              | Impôt sur les transports (1)....              | 157            |                                                                                                                                                 |
|              | Surtaxe au droit de licence (1).              | 45             |                                                                                                                                                 |
|              | Consommation d'éclairage (1).                 | 15             |                                                                                                                                                 |
| Italie ..... | Tantièmes d'administrateurs..                 | 3              | non encore appliqué                                                                                                                             |
|              | Centimes de guerre.....                       | 150            |                                                                                                                                                 |
|              | Surtaxe aux impôts directs....                |                |                                                                                                                                                 |
|              | Endossem <sup>t</sup> de lettres de change.   |                |                                                                                                                                                 |
|              | Droits de timbre.....                         | non discriminé |                                                                                                                                                 |
|              | Impôt sur les huiles minérales.               | 11             |                                                                                                                                                 |
|              | Impôt sur les graines oléagin <sup>es</sup> . | 9              |                                                                                                                                                 |
|              | Consommation café.....                        |                |                                                                                                                                                 |
| Allemagne.   | Monopole cartes à jouer.....                  | 5,6            |                                                                                                                                                 |
|              | Allumettes .....                              | 46             |                                                                                                                                                 |
|              | Bénéfice de la Reichsbank....                 | 100            |                                                                                                                                                 |
| Autriche.... | Transactions commerciales...                  | 225            |                                                                                                                                                 |
|              | <i>Ad valorem</i> sur le charbon....          |                |                                                                                                                                                 |
|              | Tantièmes d'administrateurs..                 | 7,875          |                                                                                                                                                 |
|              | Saccharine.....                               | 8,400          |                                                                                                                                                 |
|              | Allumettes .....                              | 18,900         |                                                                                                                                                 |



une surélévation du prix de son produit, mais en donnant plus d'utilité à son capital fixe, en produisant plus et à moins de frais. L'impôt sur le capital est une prime au bon marché. L'impôt sur le capital, au lieu d'entraver la consommation et la circulation, surexcitera la production » (1).

Ces arguments souvent répétés comme incontestables, sont cependant sujets à discussion. Le capital est l'un des facteurs les plus essentiels de la production ; dès lors, prétendre contribuer à son accroissement en le diminuant, c'est abonder dans le sens de Mac Culloch qui faisait de tout impôt, quel qu'il soit, un stimulant en lui-même. Mais si l'impôt sur le capital ne réalise sans doute pas les hauts espoirs que certains fondent sur lui, du moins présente-t-il des avantages d'ordre fiscal. Atteignant les richesses improductives laissées exemptes par les impôts sur les revenus, il satisfait à la règle de l'universalité de l'impôt. Il laisse échapper des richesses qui n'ont pas le capital à leur base, le travail par exemple, mais bien loin de lui imputer ce manque de généralité, on peut y voir le moyen pratique de favoriser le tra-

---

1. Proposition de loi Métin tendant à l'institution d'un impôt sur la richesse acquise. Ch. Sén. 1918, doc. parl., n° 4371 ; Rapport Landry sur cette proposition. *Officiel*, 1918, Annexes, p. 1781 ; Ménier, *Théorie et application de l'impôt sur le capital*. Guillaumin, 1874 ; Société d'Economie politique. Séance du 5 mars 1875 ; *Economiste Français* du 3 août 1875 ; Emile de Girardin, *Questions financières* ; Proudhon, *L'Impôt sur le capital* ; Yves Guyot, *L'Impôt sur le revenu*.

vail, autre facteur de la production, qu'on est unanime à vouloir ménager. Enfin, l'impôt sur le capital est le serviteur le mieux adapté à l'opportunité des besoins : lorsque des ressources permanentes et d'importance moyenne sont nécessaires, comme en période normale, cet impôt y subvient au moyen d'un tarif des plus modérés qui, permettant au contribuable de se libérer sur son revenu, ne porte pas atteinte à l'intégralité du capital. Par contre, en temps de crise, à l'heure où la couverture des dépenses ne souffre aucun retard, une élévation de tarif permet d'en obtenir un rendement considérable. Il est vrai qu'en pareille hypothèse, le capital risque d'être écorné ; mais, comme le dit avec justesse M. Jèze : « s'il faut que l'impôt ne soit pas prélevé sur le capital national d'une manière permanente ; il peut parfaitement survenir telle crise politique intéressant l'existence même de l'Etat (guerre) où un impôt prélevé sur le capital national est parfaitement légitime et nécessaire » (1).

Certains même ont prétendu que, sous cette dernière forme, l'impôt sur le capital devrait couvrir, dans une large mesure, les dépenses de guerre. C'est cette opinion qu'a défendu en Allemagne le professeur Jaffé lorsqu'il prétendait amortir le tiers de la

---

\* 1. Jèze, *Cours Elémentaire de Science des Finances*, 5<sup>e</sup> édition. Paris, Giard et Brière, 1912, p. 771-773.

Dette (soit de 35 à 40 milliards) au moyen d'une telle mesure fiscale (1).

Malgré les qualités qu'il semble présenter du point de vue spéculatif, l'impôt direct sur le capital a le grave inconvénient d'être difficile à percevoir. La matière imposable ne peut qu'être évaluée ; de là, dans l'impôt de l'incertitude et parfois de l'arbitraire. Inconvénient grave, mais non pas dirimant.

L'Allemagne a adopté l'impôt sur le capital et les résultats en ont paru satisfaisants. L'institution de ces impôts, a entraîné chez nos ennemis un système d'inquisition fiscale qui a favorisé la délation ; mais il est vraisemblable que le patriotisme éclairé du contribuable aidant, un contrôle précis sans être vexatoire, une répression sévère des fraudes sans être excessive, parviendrait à assurer à l'impôt sa plénitude de rendement. Des propositions d'initiative parlementaire en France, et gouvernementale en Angleterre, visent l'introduction, dans le régime fiscal de ces deux pays, d'un impôt direct et complémentaire sur le capital (2).

Pour productif que puisse être cet impôt, il ne saurait suffire à lui seul à subvenir au surcroît de charges des budgets d'après guerre. L'emploi d'un grand nombre de taxes nouvelles sera nécessaire.

---

1. *Europäische Staate und Wirtschaftszeitung*, n<sup>os</sup> 15 et 17 de 1917. Cité par M. Marin dans son Rapport, *op. cit.*, p. 224 et *Kreuzzeitung* du 12 août 1917.

2. Voir note 1, p. 22.



La matière imposable, bien que fortement entamée déjà, laisse encore assez de possibilités. Espérons que dans le choix de ces taxes (1), les conseils de bon sens donnés par Probus (2) seront entendus. Si l'appréhension de tarifs excessifs oblige à recourir à des impôts nouveaux, il conviendra d'éviter la multi-

1. Un peu en marge de la fiscalité l'Allemagne prépare pour l'après guerre un plan de réfection de ses finances qui mérite d'être signalé à titre de suggestion pour l'avenir. Après avoir soldé 40 milliards de ses dépenses de guerre par un impôt exceptionnel sur le capital, l'Allemagne instituerait une série de monopoles dont la productivité escomptée et étayée sur des données statistiques qui paraissent des plus sûres, serait pour le monopole du :

|                                                                                                              |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Tabac, bière, alcool.....                                                                                    | 1.476.000.000 fr. |
| Sucre, Thé, Café, Cacao.....                                                                                 | 492.000.000       |
| Nitrates, houille, électricité.....                                                                          | 1.230.000.000     |
| Pain.....                                                                                                    | 738.000.000       |
| Viande.....                                                                                                  | 615.000.000       |
| Total.....                                                                                                   | 4.551.000.000     |
| En ajoutant le produit du travail obligatoi-<br>re imposé aux indigènes dans les colonies<br>allemandes..... | 1.230.000.000 fr. |
| Le total donné par ce plan financier<br>serait de.....                                                       | 5.781.000.000 fr. |

et d'après le professeur Ballod qui est l'auteur, la mainmise par l'Etat de ces sources de production ne causerait aucune élévation du prix des denrées. Bien que non adopté par le Gouvernement Allemand, ce programme semble répondre à sa conception financière telle qu'elle apparaît à travers le discours du Ministre des Finances bava- rois : « L'Etat ne doit pas prendre sa part une fois que le cercle éco- nomique est fermé, mais au contraire à l'avance, dès la production, « l'importation et la transmission des marchandises ». L'opinion publique allemande est très hostile à ces projets. Marin, *op. cit.*, p. 224-242. Voir articles cités par lui : D. C. Ballod, *Europaïssche Staats und Wirtschaftszeitung*; *Finances d'après guerre*; Jaffé, *loc. cit. Berliner Tageblatt*, 21 juillet 1917; Arthur Norden, *Deutsche Tages- zeitung*, 22 août 1917; F.-W.-R. Zimmermann, *Bank Archiv*, 15 août 1917.

2. *La plus grande France : La tâche prochaine.* Colin 1917, p. 111.

plicité des droits. Des taxes nombreuses et de faible rendement ont le grave inconvénient de faire sentir aux contribuables le poids de la fiscalité dans toutes les circonstances de la vie. Des droits peu nombreux, dont la base soit large et le produit considérable, répondront mieux au but poursuivi.

Ajoutons aux règles posées par l'éminent financier qu'il conviendrait, autant qu'il sera possible, de faire un choix de la matière imposable suivant un plan qui tiendrait compte des diverses circonstances de l'après guerre. L'opportunisme, un peu trop terre à terre, que nous avons constaté et qui peut être excusé en période de guerre, ne sera plus de mise pour les financiers de demain.

. . . . .

La question de la monnaie a des répercussions profondes sur l'ensemble de la situation financière. Les Instituts d'émission ont pris une part très importante à la formation des ressources nouvelles nécessaires aux Etats pour poursuivre la guerre. Ils ont porté leur circulation à un chiffre inconnu jusqu'alors : la circulation fiduciaire s'est enflée.

(EN MILLIONS DE FRANCS)

| PAYS             | EN 1914     |                      | JUIN 1917            |                    |
|------------------|-------------|----------------------|----------------------|--------------------|
|                  | Circulation | Encaisse             | Circulation          | Encaisse           |
| Angleterre.....  | 738         | 1.013                | 5.609                | 2.122              |
| Allemagne.....   | 2.363       | 2.087                | 20.105               | 3.056              |
| Autriche-Hongrie | 2.616       | 1.639<br>(Juin 1913) | 19.361               | 400                |
| États-Unis.....  |             |                      | 9.629                | 18.929             |
| Italie.....      |             |                      | 7.855                | 1.342              |
| Belgique .....   | 1.614       | 293                  | 2.366 <sup>(1)</sup> | 536 <sup>(2)</sup> |

Pour la France, la circulation fiduciaire et passée par les phases suivantes :

|             | 1914<br>avant guerre  | 1914<br>(fin) | 1915   | 1916   | 1917   | 1918<br>10 mai | 1919<br>1 <sup>er</sup> mai |
|-------------|-----------------------|---------------|--------|--------|--------|----------------|-----------------------------|
| Circulation |                       |               |        |        |        |                |                             |
| fiduciaire  | 5.912                 | 7.325         | 12.280 | 15.552 | 19.846 | 27.011         | 34.100                      |
| Encaisse..  | 4.405                 |               | 4.709  | 5.280  | 5.517  |                | 4.857                       |
|             | en millions de francs |               |        |        |        |                |                             |

Les Etats ont trouvé dans cette inflation le moyen de financer les dépenses extraordinaires qui leur incombaient. Ils y trouveront même peut-être la solution d'ensemble du problème financier d'après

1. Avant la guerre, la Banque National de Belgique avait le privilège d'émission. Depuis, les Allemands ont partagé avec la Société Générale de Belgique dont la circulation était de 104.391.639 fr. comprise dans le total général de la Belgique.

2. Dont 29.000.000 de la Société Générale.



guerre : les moyens monétaires valent en effet ce que l'on peut acheter avec eux ; à une circulation exagérée correspond une dévalorisation marquée de la monnaie. Par le fait même, les créances, productives d'intérêt, perdent de leur valeur réelle.

L'Etat, comme débiteur, n'a pas à garantir ses prêteurs contre les dépréciations futures de la monnaie. Il pourra donc payer le capital ou les arrérages de sa Dette intérieure (1) avec une monnaie de moindre valeur réelle et diminuer de ce fait les charges qu'il supporte.

1. Pour la Dette intérieure, c'est certain. Pour la Dette extérieure, au contraire, la charge sera d'autant plus lourde que la monnaie nationale sera plus dépréciée par rapport à celle du pays prêteur (Perte de change). Or, pour la France, pour un total de Dette intérieure de 66.400.000 francs, il y a un total de Dette extérieure de 19.300.000.000 de francs décomposée comme suit :

|                           |                             |              |
|---------------------------|-----------------------------|--------------|
| Espagne.....              | 80.000.000 pesetas          |              |
| Hollande.....             | 12.000.000 florins          |              |
| Etats-Unis.....           | 1.670.360.000 dollars       |              |
| Angleterre.....           | 395.133.110 livres sterling |              |
| Suisse.....               | 2.700.000 francs            |              |
| Japon.....                | 76.242.000 yens             |              |
| Suède.....                | 40.000.000 krenen           |              |
| Norvège.....              | 50.000.000 krenen           |              |
| Argentine.....            | 5.330.000 pesas             |              |
|                           | Valeur comparée             | Cours du     |
|                           | au franc                    | 17 mars 1919 |
| Franc Suisse.....         | 1,00                        | 1,16         |
| Peseta.....               | 1,00                        | 1,16         |
| Florin Hollande.....      | 2,08 3/8                    | 2,33         |
| Dollar.....               | 5,17 3/4                    | 5,70         |
| Livre sterling.....       | 25,24 1/4                   | 27,30        |
| Couronne, Suède, Norvège. | 1,38 1/2                    | 1,62         |
| Pesos.....                | 5,00                        |              |
| Yen.....                  | 2,50                        |              |

Les événements actuels sont l'illustration de cette thèse. Il ne faut cependant pas croire que l'Etat, momayeur de la nation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'instituts d'émission, pourra multiplier les moyens de paiement au point de rendre indifférent le poids de sa Dette.

Le pouvoir d'émission dont il dispose se trouve en effet limité par la crainte d'altérer la monnaie (2) et de compromettre ainsi irrémédiablement le crédit public.

La dépréciation monétaire, conséquence de l'inflation, ne contribue pas seulement à l'allègement des dettes, mais offre encore à l'Etat la possibilité de ressources nouvelles. Provoquant une valorisation nouvelle de toutes choses, elle augmente la capacité fiscale. Les impôts ne seront pas, en effet, aggravés pour le contribuable si leur majoration se fait proportionnellement à la hausse du coût de la vie. Ainsi l'Etat français, pour un budget de 15 à 18 milliards,

---

1. Il semblerait même que ce détour par la dépréciation soit parfaitement inutile. Il suffirait, pour arriver à solder directement la Dette, que l'Etat émette suffisamment de billets de banque pour payer toutes ses dépenses. Il économiserait de la sorte charge d'intérêts et n'aurait plus à recourir au crédit public. Mais le risque de dépréciation est formidable, il ne pourrait être pallié que si la quantité de marchandises augmente dans une proportion égale à celle de l'inflation monétaire. Ainsi s'établirait un nouvel état d'équilibre, mais est-il possible d'envisager que la production se multiplie de 15 à 16 fois comme le ferait la circulation fiduciaire. Il est à craindre que non et nous serions alors sous le régime de l'Assignat de la Révolution, du billet bolchevik et on sait quels effets ont eu sur la production une telle faillite du crédit public.

n'aurait à prélever qu'un cinquième du revenu national devenu 60 milliards, tandis qu'il aurait dû en prendre plus de la moitié si ce revenu, exprimé en francs, était demeuré aux chiffres d'avant guerre : de 25 à 35 milliards.

Bien plus, la dépréciation monétaire, jointe il est vrai à d'autres causes, fournira à l'Etat une nouvelle matière imposable : *la plus value*, phénomène économique qui s'est particulièrement manifesté au cours de la guerre. Cette plus-value, en entendant par ce terme l'accroissement de valeur qui n'est pas provoqué par un effort du détenteur de l'instrument de production ou du produit, si incertaine qu'en soit l'évaluation en l'état des statistiques, semble avoir une étendue extrême. Or cette plus-value, qui n'est pas la résultante du travail ni la rémunération du capital (1) n'est pas création de matière, mais simple création de valeur ; elle ne peut par suite être considérée de prime abord comme un stimulant légitime et nécessaire à la production.

La plus-value pouvant affecter la valeur en revenu et en capital des choses, élargit, par le fait même, l'assiette de l'impôt et peut paraître une base assez étendue pour un impôt à fort rendement, comme il

---

1. En quoi elle diffère de l'enrichissement, qui comprend la somme des richesses dont s'accroît le produit envisagé de quelque manière que ce soit, à une époque donnée, par rapport à un produit comparatif antérieur.



en faudra pour l'après guerre. C'est la question que nous voulons examiner dans l'étude objective ici entreprise. La question de l'imposition des plus-values n'est pas neuve, mais n'a guère été traitée qu'à l'occasion d'une catégorie de plus values toutes spéciales : les plus-values immobilières.

Les autres plus-values, celles que laisse pressentir, en tout domaine, la hausse des prix, ont été négligées par le statisticien, comme par l'économiste et le législateur : Oubli ou abstention raisonnés ?

Par l'analyse générale de tous les faits de plus-value et par leur appréciation, nous verrons ce que vaut l'omission. Dans le cas où l'abstention fiscale ne nous paraîtrait pas fondée, nous envisagerons les moyens à mettre en œuvre pour faire profiter la Puissance Publique de cette matière imposable qui semble s'offrir à elle, à l'heure où se pose avec tant d'acuité le problème des finances d'après guerre.

## CHAPITRE PREMIER

### LES FAITS DE PLUS-VALUE

---

Les phénomènes de plus-value n'ont pas été sans retenir l'attention des statisticiens et il n'est pas un ouvrage consacré à l'étude des accroissements de valeur qui ne contienne maints exemples typiques de plus-value.

L'enrichissement du paysan Kilian est devenu légendaire. Acheteur en 1825 d'un champ de pommes de terre, d'une valeur de 8.100 marks, il le revendit cinquante ans après pour 600.000 marks, dont il exigea le paiement en espèces.

Un général polonais, ayant combattu lors de l'Indépendance américaine dans l'armée de Washington avait reçu en récompense des terrains alors incultes, et dont des circonstances indéfinies l'empêchèrent de prendre possession. Sur cet emplacement s'élève aujourd'hui la ville de Chicago. Un héritier réclame la réalisation de la promesse faite à son ancêtre. On en conçoit l'importance à ses yeux puisque ces terrains valent vraisemblablement plus de trois

milliards ! La question est en suspens devant les tribunaux.

La maison Humboldt à Berlin qui en 1746 valait 4.350 thallers en atteignit 140.000 en 1875 après avoir passé par 28.000 en 1796, 35.000 en 1808, 92.000 en 1863.

Le terrain Kurfurstendam, situé dans la même ville, fut vendu en 1898 pour 50 millions de marks. Sa valeur initiale ne dépassait pas en 1860 100.000 marks (1).

Les économistes-sociologues se sont attachés à généraliser ces constatations. Elles se présentent à nous comme des anecdotes sans portée scientifique, capables sans doute de frapper l'esprit des masses mais non d'établir de façon certaine l'existence du phénomène de plus-value.

Tous les grands pays ont été le centre d'études de ce genre et, des cas très nombreux ont été relevés si bien qu'une classification s'impose, basée sur les divergences des plus-values entre elles.

La plus-value immobilière, la seule qu'on ait réellement étudiée, nous fournit les exemples les plus saisissants. Mais il y a lieu de distinguer : la plus value urbaine et la plus-value rurale.

La détermination de la plus-value qu'elle soit

---

1. Paul Voigt. *Grundrent und Wohnungsfrage in Berlin und Seinen Vororten* Iena, 1901.

urbaine ou rurale ne va pas sans difficultés : l'évaluation administrative, appuyée sur des indices incertains, aboutit à des résultats souvent arbitraires ; les investigations particulières, poursuivies sur des actes privés ou publics, et assez souvent mensongères, ne présentent pas plus de garanties.

Toutefois, si on ne prend en considération que la plus-value imméritée, il faut dans notre recherche déduire de la plus-value brute tous les éléments qui proviennent de l'activité du propriétaire.

Ce calcul est d'ailleurs extrêmement délicat.

Pour le sol rural en particulier, comment apprécier la valeur du travail affecté à la culture et des investissements en capital, comment mesurer les utilités disparues et celles qui subsistent ?

Devant ces difficultés les statisticiens se dérobent et n'allèguent que des phénomènes de plus-values brutes. Les faits qu'ils fournissent, bien que de plus en plus généralisés, restent toutefois épars et ne permettent pas de conclure à l'existence d'un phénomène continu dans le temps et l'espace.

## SECTION I LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

### SOUS-SECTION I Les plus-values urbaines.

Les statistiques abondent en ce domaine : en Allemagne une ligue : La *Boden Reform* s'est attachée



à rechercher tous les cas de plus-value qui lui paraissent saillants ; en Angleterre *L'United Committee for Land Value Taxation* s'est fait l'écho complaisant des enrichissements scandaleux de propriétaires urbains. En France peu de méthodes dans les investigations, seulement des exemples opportunément choisis au moment, où, par une taxe on désirait atteindre l'appropriation de la plus-value ; par contre aux États-Unis, au Canada et en Australasie, les puissantes organisations géorgiennes sont parvenues avec une apparence incontestable de science à établir l'existence d'un phénomène généralisé.

En Allemagne à Berlin on cite le cas du palais Radzivill qui en 1721 valait 30.000 thallers et en 1876 deux millions (1) ; du Rothershoft qui en 1842 était mis à prix à 34.000 marks et revendu en 1885 pour 1.975.000 marks. A Dortmund on signale un terrain qui acheté en 1889 pour 70.300 marks est cédé pour 222.000 marks en 1904 ; un autre valant 9 900 marks en 1874 coté à 160.000 marks en 1904, d'autres évalués en 1887, 114.000 marks et 1557 thallers mis à prix à 421.000 marks en 1906 et 160.000 marks en 1908 (2).

A Charlottenburg, ville faubourg de Berlin, l'accroissement de valeur n'est pas moindre comme le prouvent les faits suivants.

---

1. Conrad, *Grundriss um Studium der politischen Oekonomie*. I, 6<sup>e</sup> Aufl. Jena, 1907, p. 138.

2. Boldt, *Die Wertzuwachssteuer*, Dortmund, 1907, p. 188.

| Terrains: Contenance | Date de mutation | Prix en marks                                        |
|----------------------|------------------|------------------------------------------------------|
| 6.700 m <sup>2</sup> | 1891             | 200.000                                              |
|                      | 1893             | 284.000                                              |
|                      | 1897             | 402.000                                              |
| 6.600 m <sup>2</sup> | 1891             | 202.000                                              |
|                      | 1896             | 355.000                                              |
|                      | 1897             | 380.000                                              |
| 9.000 m <sup>2</sup> | 1891             | 365.000                                              |
|                      | 1892             | 637.000                                              |
| 1.640 m <sup>2</sup> | 25 janvier 1898  | 112.500                                              |
|                      | 12 février 1898  | 234.000                                              |
| 8.860 m <sup>2</sup> | 4 mars 1898      | 30 m. par m <sup>2</sup> 265.000                     |
|                      | 21 mars 1898     | 54 m. par m <sup>2</sup> sur 411.000<br>(215.000 m.) |

A Vienne de 1860 à 1900 le prix du terrain par mètre carré dans diverses artères de situations diverses, subit des hausses importantes (1) (tableau p. 37) :

A PRAGUE (2). En florins au m<sup>2</sup>

| EMPLACEMENT          | ANNÉES                      |                   |                   |                   |                   |           |
|----------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------|
|                      | 1875<br>à<br>1879           | 1880<br>à<br>1884 | 1885<br>à<br>1889 | 1890<br>à<br>1894 | 1895<br>à<br>1900 |           |
|                      |                             |                   |                   |                   |                   |           |
| Altstadt.....        | { rue princ.<br>rue second. | 37,50<br>23,50    | 42<br>24          | 50<br>27          | 75<br>39          | 113<br>56 |
| Neustadt.....        | { rue princ.<br>rue second. | 36,40<br>23,80    | 48<br>21          | 66<br>24          | 77<br>31          | 83<br>39  |
| Kleinseite.....      |                             | 14,50             | 19,25             | 27,30             | 31                | 32,60     |
| Hradschin.....       |                             | 5,60              | 7,70              | 9                 | 15                | 20        |
| Josephstadt.....     |                             | 16,80             | 16,80             | 20                | 21                | 35        |
| Vysehard.....        |                             | 6,50              | 6,50              | 10                | 14                | 14        |
| Holesovic Bubna..... |                             | 2,80              | 3                 | 6                 | 9,80              | 15,40     |
| Moyenne.....         |                             | 18,60             | 20,90             | 26,60             | 34,70             | 45,30     |

1. Paul Schwarz, *Die Entwicklung der städtischen Grundrente in Wien.*, Scherdes Ver. für Sozial pol., 1901, Bd. 94.

2. Horacek die Bodenwertbewegung, In Prag und Vororten Schr. des Ver für Sozial pol. Bd 94, 1901.

AUTRICHE. — VIENNE (Florins m<sup>2</sup>).

| EMPLACEMENT         | ANNÉES  |       |         |         |       |       |       |        |         |         |         |
|---------------------|---------|-------|---------|---------|-------|-------|-------|--------|---------|---------|---------|
|                     | 1860-66 | 1868  | 1872-73 | 1875-78 | 1880  | 1885  | 1888  | 1890   | 1893    | 1896    | 1899    |
| Innere Stadt.....   | 330     | 450   | 560     | 440     | 500   | 620   | 680   | 720    | 780     | 860     | 950     |
| Leopoldstadt.....   | 55      | 60    | 70      | 55      | 60    | 80    | 100   | 110    | 130     | 140-200 | 170-220 |
| Landstrane.....     | 30-40   | 30-45 | 40-60   | 30-50   | 45-60 | 50-70 | 60-70 | 60-80  | 70-90   | 80-100  | 80-110  |
| Wieden.....         | 55      | 65    | 80      | 60      | 70    | 75    | 78    | 80     | 80-110  | 110-140 | 170-220 |
| Margarethen.....    | 20      | 25    | 28      | 20      | 30    | 35    | 40    | 40-50  | 50-60   | 65-80   | 70-80   |
| Mariahilf.....      | 55      | 70    | 100     | 80      | 100   | 125   | 140   | 150    | 180     | 220     | 280     |
| Neubau.....         | 55      | 70    | 110     | 80      | 100   | 125   | 140   | 150    | 180     | 220     | 280     |
| Josefstadt.....     | 40      | 55    | 65      | 55      | 70    | 75    | 80    | 80-100 | 100-110 | 110-125 | 110-140 |
| Alservorstadt.....  | 40      | 55    | 70      | 55      | 70    | 80    | 80-90 | 80-100 | 100-110 | 110-125 | 110-140 |
| Favoriten.....      | 7       | 8     | 14      | 14      | 17    | 20    | 22    | 35     | 40      | 40-50   | 55-70   |
| Simmering.....      | 3       | 4     | 6       | 6       | 7     | 8     | 9     | 10     | 10-14   | 12-18   | 15-22   |
| Meidling.....       | 6       | 7     | 7,50    | 7       | 8     | 9     | 10    | 11     | 14-17   | 17-22   | 20-25   |
| Rudolfsheim.....    | 8       | 10    | 11      | 13      | 14    | 17    | 20    | 20-30  | 35-40   | 40-55   | 40-55   |
| Fun. haüs.....      | 14      | 17    | 20      | 17      | 22    | 30    | 35    | 40-50  | 60-70   | 70-100  | 80-110  |
| Neuleschenfeld..... | 8       | 10    | 13      | 11      | 11-14 | 14-17 | 15-20 | 20-25  | 22-28   | 28-35   | 35-45   |
| Ottakring.....      | 6-8     | 7-10  | 8-11    | 7-8     | 8-11  | 10-14 | 11-17 | 14-20  | 17-22   | 20-28   | 22-32   |
| Hernals.....        | 11      | 14    | 18      | 17      | 20    | 20-25 | 22-28 | 28-32  | 32-40   | 40-55   | 40-55   |
| Währing.....        | 7       | 10    | 13      | 11      | 14-17 | 17-22 | 19-25 | 22-28  | 28-35   | 35-45   | 40-55   |
| Ober-Döbling.....   | 7       | 7-80  | 8       | 8       | 10    | 11    | 13    | 17     | 20      | 22      | 28-34   |
| Unter-Döbling.....  | 1,70    | 2,20  | 2,80    | 3,50    | 3,60  | 4     | 4,80  | 6      | 8       | 10      | 11      |
| Hietzing.....       | 7       | 8     | 10      | 10      | 11    | 13    | 14    | 15     | 15-20   | 17-30   | 20-35   |

Petsche

63

A Londres les cas d'espèces sont multiples : Kensington Gore qui, en 1851, valait 186.000 £ en atteignait 1.500.000 en 1889. Dans Sheperden Walk 147.500 square feet en 1661 étaient évalués 220 £, en 1908 39.076 square feet étaient vendus £ 33.166. Hyde Park estimé 425.000 francs en 1652 a aujourd'hui une valeur qui n'est pas inférieure à deux cents millions (1).

Les centres provinciaux connaissent des sautes de valeur aussi fantastiques. Un terrain de 14 acres, situé à Edimbourg, acheté en 1800 pour 10 £ est loué en 1869 pour 500 £ par an et rapporte aujourd'hui 1.500 £ de loyer. A Manchester, le prix de l'acre (2) qui était de :

308.590 £ en 1880 au 81-89 Market Street, passe à

582.844 £ en 1897, accusant une plus-value de

224.254 £

286.992 £ en 1885, au coin Cornstreet et John Dalton Street  
passe à

665.500 £ en 1902, accusant une plus-value de

378.508 £

432.131 £ en 1894, Corporation Street, passe à

609.840 £ en 1900, accusant une plus-value de

177.709 £

26.620 £ en 1871, Fennel Street et Long Milgate,

156.372 £ en 1907, accusant une plus-value de

129.709 £

---

1. Collection de la Single Tax Review.

2. Single Tax Review, *passim*.



En Belgique, à Anvers, 7 hectares sis à Vieux-Dieu, achetés 101.000 francs en 1904, sont expropriés pour 150.000 francs en 1906. Dans la même localité le mètre carré de terrain donné pour 3 francs en 1903 ne l'est plus à moins de 25 et 30 francs en 1913.

A Schravensel, le prix du terrain était de 0 fr. 16 au mètre carré en 1902 et en juin 1913 de 1 fr. 50 (1).

A Madrid, à l'unité de mesure et de monnaie, le terrain valait (2) :

| Rues              | En 1804 | En 1912 |
|-------------------|---------|---------|
| Atocha .....      | 80      | 566     |
| Zurita .....      | 46      | 195     |
| Embajadores ..... | 100     | 195     |
| Fluencarral ..... | 18      | 880     |
| Hostaleza .....   | 47      | 579     |
| San Vicente ..... | 35      | 212     |

Aux Etats-Unis, on relève de nombreux exemples saisissants :

A Oregon, un terrain de 40.000 square-feet acheté en 1860, 240 \$, vaut en 1882, 7500 \$, en 1909, 339.750 \$, en 1910 512.000 \$.

Un autre septuple de valeur de 1903 à 1910.

Une terre acquise pour 5 \$ en 1686 à Philadelphie est évaluée à 1.000.000 \$ en 1900. La propriété foncière de la Pioneer Land Company of Philadel-

1. V. Falton, *les Plus-values et l'impôt*. Paris-Bruxelles, 1914, p. 83 et 84.

2. Riu (D). *Et impueste sobre el aumento de valor de los bienes inmuebles*. Madrid 1916.

phia qui ne s'est accrue que par suite d'une valorisation continue passe par les phases suivantes :

|         | \$  |         | \$     |         | \$        |
|---------|-----|---------|--------|---------|-----------|
| 1695... | 8   | 1740... | 400    | 1888... | 25.000    |
| 1700... | 17  | 1760... | 4.000  | 1892... | 600.000   |
| 1710... | 50  | 1800... | 7.000  | 1900... | 1.000.000 |
| 1720... | 200 | 1810... | 12.000 |         |           |

A New-York, dans la Wall Street, au coin de Broadway, en face du Stock Exchange, un terrain qui valait 100.000 £ en 1872 [a été acheté de nos jours pour 1.800.000 £ (soit 54.450 francs au mètre carré). (1).

En France, les manifestations de plus-values ne sont ni moins fréquentes, ni moins suggestives : deux faits relatés par le vicomte d'Avenel restent légendaires (2) : La métairie des Porcherons, sise sur l'emplacement actuel de la Chaussée d'Antin, d'une contenance de 2 hectares 72 ares, valant 135 francs en 1399, 370 francs en 1524, fut vendue après adjonction d'un hectare 35, situé dans le quartier de la Madeleine, 1.900 francs en 1552, 25.400 francs en 1640, 64.000 francs en 1767, 250.000 francs en 1775 et ne pourrait être obtenue à moins de 40 millions aujourd'hui. Un domaine de l'Hôtel-Dieu de 83 hectares,

1. Tract de propagande (v. bibliographie) du Manhattam. Single Tax Club et Henry George Lecture Asso.

2. D'Avenel, *Découvertes d'Histoire sociale*. Paris, 1910, p. 110 et suiv.

s'étendant aux lieu et place du Luxembourg et de l'Observatoire et des quartiers environnants, était évalué 20.000 francs au xv<sup>e</sup> siècle et 460.000 au xvi<sup>e</sup>. Maintenant le prix normal du mètre carré étant de 200 francs, 166 millions seraient nécessaires pour l'acquérir. Au compte moral de l'Assistance Publique de Paris, figurent des plus-values intéressantes de terrains à bâtir :

| SITUATION                                                         | CONTE-<br>NANCE | ÉVALUATION |         |         |         |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|---------|---------|---------|
|                                                                   |                 | 1878       | 1883    | 1899    | 1911    |
|                                                                   | m2              | francs     | francs  | francs  | francs  |
| Bd de l'Hôpital n° 103-105.                                       | 5.810,08        | 200.000    | 200.000 |         | 342.800 |
| Bd Brune, passages Bru-<br>ne et Noïrot .....                     | 3.581,47        | 35.000     | 70.000  | 107.000 | 107.500 |
| Rue du Château-des-Ren-<br>tîers n° 10 et 44.....                 | 2.957           | 23.000     | 30.000  | 45.000  |         |
| Rue du Château-des-Ren-<br>tîers, près du boulev.<br>Magenta..... | 2.419,65        | 17.000     | 21.360  | 36.000  | 48.400  |
| Rue Gaudon n° 25.....                                             | 727,96          | 4.000      | 7.000   | 12.000  | 12.500  |
| Rue des Hospices n° 17<br>à 33.....                               | 6.200           | 62.000     | 62.000  | 120.000 | 217.200 |
| Rue Rouelle n° 45.....                                            | 2.526,11        | 25.000     | 25.000  | 70.000  | 75.800  |
| Rue de Vanves n° 174...                                           | 2.312,10        |            |         | 66.000  | 92.500  |
|                                                                   |                 |            |         |         | 1905    |
| Rue de Vanves n° 156-158                                          | 8.522,60        | 85.000     | 170.000 | 150.000 | 255.700 |
|                                                                   |                 |            |         |         | 1916    |
|                                                                   |                 |            |         |         | 400.560 |
| Rue de Vanves n° 166...                                           | 2.093,05        | 20.000     | 40.000  |         |         |
|                                                                   | 1.507           |            |         | 40.000  |         |
|                                                                   | 1.430           |            |         |         | 71.500  |
| Rue des Boulets n° 54...                                          | 13.675,90       | 600.000    | 650.000 | 675.000 | 708.200 |

Une maison, rue Jean-Jacques-Rousseau, n° 35,  
valant 80.000 francs en 1878, 130.000 francs en 1883,

150.000 francs en 1899, 170.000 en 1905, est vendue 310.000 francs en 1911.

Au conseil municipal, M. Delannev, ancien préfet de la Seine, donne le prix du mètre carré de divers terrains à Paris en 1790 et en 1902 (1).

| SITUATION                                           | 1790     | 1902   |
|-----------------------------------------------------|----------|--------|
| Rue Blomet, à Vaugirard.....                        | 0 fr. 56 | 85 fr. |
| Plaine Monceau, près rue de Courcelles.             | 2        | 450    |
| Derrière l'Observatoire.....                        | 3        | 180    |
| Rue de la Chaussée-d'Antin.....                     | 11       | 900    |
| Grande rue du Roule (suite faub. Saint-Honoré)..... | 15       | 500    |
| Faubourg Montmartre.....                            | 38       | 1.300  |
| Rue de l'Université.....                            | 45       | 250    |

Dans la grande banlieue parisienne, la hausse est parallèle ; en 1850, le prix des terrains à l'are était respectivement, en moyenne, de 80 à 100 francs à Saint-Denis, de 600 francs à Saint-Ouen, de 48 francs à Creil, ces chiffres sont aujourd'hui 3.000 francs, 2 à 2.500 francs, 1.000 à 1.500 francs.

Les achats de terrains effectués par la Compagnie des Chemins du Nord dans certaines grandes villes de son réseau, témoignent, malgré quelques oscillations, de la tendance générale, à une augmentation de la valeur du sol urbain.

---

1. Mémoire au conseil municipal relatif à la taxation des plus-values immobilières, oct. 1912, repris en juin 1916.



PRIX A L'ARE

| <i>Amiens</i>           |        | <i>Lille</i>         |         |
|-------------------------|--------|----------------------|---------|
| 1844. . . . .           | 157 65 | 1844. . . . .        | 115     |
| 1839. . . . .           | 525    | 1846. . . . .        | 155     |
| 1883. . . . .           | 146 40 | 1864. . . . .        | 400     |
| 1890. . . . .           | 175    | 1885. . . . .        | 500     |
| <i>Arras</i>            |        | 1901. . . . .        | 800     |
| 1845. . . . .           | 101    | 1908. . . . .        | 1.000   |
| 1883. . . . .           | 950    | 1910. . . . .        | 550     |
| 1886. . . . .           | 700    | <i>Roubaix</i>       |         |
| 1894. . . . .           | 1.000  | 1845. . . . .        | 273     |
| <i>Boulogne-sur-Mer</i> |        | 1856. . . . .        | 500     |
| 1847. . . . .           | 138    | 1864. . . . .        | 1.175   |
| 1863. . . . .           | 401 50 | 1878. . . . .        | 175     |
| 1876. . . . .           | 2.000  | 1883. . . . .        | 600     |
| 1896. . . . .           | 2.500  | 1902. . . . .        | 2.000   |
| <i>Douai</i>            |        | <i>Saint-Quentin</i> |         |
| 1845. . . . .           | 54     | 1874. . . . .        | 40      |
| 1891. . . . .           | 45     | 1880. . . . .        | 65      |
| 1900. . . . .           | 130    | 1884. . . . .        | 90      |
| 1912. . . . .           | 340    | 1898. . . . .        | 100     |
| <i>Laon</i>             |        | 1901. . . . .        | 150     |
| 1856. . . . .           | 64     | 1906. . . . .        | 50      |
| 1866. . . . .           | 64     | 1911. . . . .        | 100     |
| 1878. . . . .           | 133 58 | <i>Béthune</i>       |         |
| 1884. . . . .           | 65     | 1859. . . . .        | 96      |
| 1890. . . . .           | 84 35  | 1871. . . . .        | 250     |
| 1900. . . . .           | 150    | 1877. . . . .        | 250     |
| 1900. . . . .           | 88     | 1897. . . . .        | 112     |
| 1911. . . . .           | 50     | 1900. . . . .        | 300 (1) |

1. D'après les renseignements fournis à nous très aimablement par le Service des expropriations de la Compagnie des chemins de fer du Nord.

A Rome, les mêmes phénomènes sont constatés : A l'Esquiterio, le mètre carré, qui valait 8 lire 50, en 1873, passe successivement par 9 en 1878, de 30 à 85 en 1882, de 72 à 82 lires en 1883, pour aboutir à 125 lires en 1885.

Trois autres faits : le mètre carré était vendu :

|                      | En 1882 | 1884 | 1885   | 1886    | 1887       |
|----------------------|---------|------|--------|---------|------------|
| Pratidi-Castello.... | 57-72   |      | 100    | 110-150 | 135-150 l. |
| Crastavere di San    |         |      |        |         |            |
| Cosimato.....        |         | 80   | 90-100 | 90-120  | 130        |
| A la porte Piaffau-  |         |      |        |         |            |
| bourg.....           | 3       |      |        |         | 37 (1)     |

En Suisse, l'étude de cas particuliers de plus-value a été entreprise avec vigueur par M. Gustave Muller, Directeur des Finances du canton de Berne et a donné pour Zurich les résultats suivants (2). (V. tableau A).

A Bâle, en relevant le prix moyen du mètre carré de terrain dans les diverses zones d'habitation, on obtient des plus-values très caractéristiques. (V. tableau B et C p. 46).

A Berne, M. Muller souligne les bénéfices réalisés au cours de mutations successives par des propriétaires du centre de la ville. (V. tableau D p. 45).

1. Fabricio Natoli, *l'Imposta sull' incremento di valore del suolo urbano*. Palerme, 1908, p. 17 et sq.

2. Gustave Muller, *Die Wertsteigerung der Bodens in städtischen gemeincerein*. Zurich, 1912.

TABLEAU A

| SITUATION<br>DE L'IMMEUBLE<br>à Zurich | Nombre | Période<br>de mutations | VALEUR DU M <sup>2</sup>     |                              | Plus-value<br>en o/o<br>depuis le début |
|----------------------------------------|--------|-------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|
|                                        |        |                         | au comm.<br>de la<br>période | à la fin<br>de la<br>période |                                         |
| Arr. I                                 |        |                         |                              |                              |                                         |
| Place de la Gare.....                  | 2      | 1878-1903               | 230                          | 1624                         | 706.0                                   |
|                                        | 4      | 1860-1901               | 3.15                         | 665.76                       | 21.135.2                                |
| Rue de la Gare.....                    | 7      | 1869-1904               | 6.70                         | 1417                         | 21.149.2                                |
|                                        | 2      | 1878-1899               | 183                          | 1460                         | 797.7                                   |
| Lowenstrasse.....                      | 7      | 1874-1905               | 45.77                        | 183.85                       | 401.6                                   |
| II                                     | 11     | 1877-1904               | 28.42                        | 42.61                        | 149.9                                   |
| Lavaterstrasse.....                    | 5      | 1860-1902               | 51.55                        | 33.55                        | 604.5                                   |
| Seestrass.....                         | 10     | 1860-1903               | 51.55                        | 61.35                        | 1105.4                                  |
| III                                    | 7      | 1872-1896               | 0.72                         | 36.11                        | 5015.2                                  |
| Badernerstrasse.....                   | 3      | 1875-1905               | 2.71                         | 46                           | 1439.1                                  |
| V. Weunbergerstrasse                   | 4      | 1860-1901               | 2.61                         | 70.09                        | 2685.4                                  |
| V. Zurichbergstrasse.                  | 3      | 1862-1889               | 6.26                         | 39                           | 623                                     |
| Susenbergrasse....                     | 4      | 1878-1905               | 0.63                         | 28.96                        | 4593.6                                  |

TABLEAU D

| SITUATION<br>DE L'IMMEUBLE<br>à Berne | DATE<br>de la<br>mutation | VALEUR AU M <sup>2</sup>  |                           | Plus-<br>value |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------|
|                                       |                           | au début<br>de la période | à la fin<br>de la période |                |
| Rue de l'hôpital..                    | 1902/07                   | 146                       | 481.60                    | 329            |
| «                                     | 1896-1907                 | 242.41                    | 815.85                    | 336            |
| «                                     | 1907-07                   | 438.92                    | 625.40                    | 142.5          |
| «                                     | 1904-09                   | 776.80                    | 1483.65                   | 190.9          |
| «                                     | 1906-10                   | 305.94                    | 560.90                    | 183.3          |
| «                                     | 1907-10                   | 779                       | 1024.50                   | 131.5          |
| Rue du marché ..                      | 1905-08                   | 500                       | 1147.52                   | 229.4          |
| «                                     | 1905-11                   | 531.95                    | 1146.01                   | 215.5          |

En dehors de ces cas d'espèces, qui, à force de répétitions deviennent lassants, le financier suisse a pensé tirer argument en faveur de l'existence de plus-values urbaines des profits très considérables réalisés à la suite de revente de terrains, par la Société

**B. — TERRAINS BATIS, par m²**

| BALE                   | ZONES  |        |       |       |       |       |        |        |
|------------------------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
|                        | I      | II     | III   | IV    | V     | VI    | VII    | VIII   |
| Années                 |        |        |       |       |       |       |        |        |
| 1868-1870.....         | 247.74 | 64.00  | 34.07 | 14.64 | 9.74  | 3.48  | 2.54   | 1.70   |
| 71-73.....             | 326.75 | 95.95  | 50.15 | 41.55 | 15.87 | 12.27 | 9.24   | 2.96   |
| 74-76.....             | 312.22 | 121.87 | 78.06 | 72.18 | 28.31 | 15.00 | 9.03   | 10.97  |
| 77-79.....             | 259.99 | 150.82 | 62.95 | 61.74 | 24.34 | 26.99 | 21.18  | 9.36   |
| 80-82.....             | 273.45 | 145.92 | 43.24 | 53.09 | 21.54 | 17.17 | 17.34  | 3.52   |
| 83-85.....             | 180.47 | 139.34 | 29.08 | 57.07 | 24.74 | 12.16 | 16.60  | 7.45   |
| 86-88.....             | 363.32 | 148.85 | 63.59 | 74.95 | 33.23 | 13.90 | 15.60  | 8.61   |
| 89-91.....             | 307.38 | 113.30 | 61.32 | 66.07 | 23.67 | 15.46 | 20.77  | 16.75  |
| 92-93.....             | 521.80 | 246.51 | 62.41 | 80.38 | 32.33 | 14.90 | 29.15  | 18.95  |
| Pourcentage.....       | 831.85 | 89/91  | 83/85 | 80/82 | 80/82 | 83/85 | 86/88  | 80/82  |
| Moins-value.....       | 72.8   | 177.03 | 85.3  | 362.6 | 221.1 | 349.4 | 614.1  | 207.0  |
| Plus-value finale..... | 210.6  | 385.10 | 183.1 | 548.4 | 331.9 | 428.1 | 1147.6 | 1114.7 |

**C. — TERRAINS NON-BATIS**

| BALE                   | ZONES |    |     |       |       |       |       |       |       |       |
|------------------------|-------|----|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                        | I     | II | III | IV    | V     | VI    | VII   | VIII  | IX    | X     |
| Années                 |       |    |     |       |       |       |       |       |       |       |
| 1868-1870.....         |       |    |     | 23.28 | 13.02 | 11.11 | 2.99  | 1.51  |       | 0.53  |
| 71-73.....             |       |    |     | 32.51 | 15.77 | 10.77 | 2.96  | 1.77  | 0.55  | 0.52  |
| 74-76.....             |       |    |     | 34.85 | 25.53 | 17.54 | 5.42  | 3.28  | 0.68  |       |
| 77-79.....             |       |    |     | 87.76 | 27.23 | 23.22 | 11.72 | 12.28 | 1.72  | 0.76  |
| 80-82.....             |       |    |     | "     | 25.76 | 33.82 | 23.20 | 11.65 | 1.57  | 0.75  |
| 83-85.....             |       |    |     | 34.58 | 37.69 | 20.19 | 16.44 | 4.86  | 1.77  | 0.61  |
| 86-88.....             |       |    |     | 42.69 | 31.00 | 29.36 | 15.39 | 11.24 | 2.56  | 0.59  |
| 89-91.....             |       |    |     | 54.35 | 40.36 | 37.00 | 11.87 | 8.75  | 3.03  | 0.41  |
| 92-93.....             |       |    |     | 64.82 | 29.00 | 22.93 | 15.45 | 8.00  | "     | 1.08  |
| Pourcentage.....       |       |    |     | 148.5 | 198.1 | 181.9 | 349.1 | 321.1 | 285.5 | 77.3  |
| Moins-value.....       |       |    |     | 83.85 | 80.82 | 83.85 | 83.85 | 83.85 | 80.82 | 89.91 |
| Plus-value finale..... |       |    |     | 278.4 | 223.0 | 206.5 | 516.7 | 529.8 | 600   | 203.7 |



anglaise chargée de réunir au moyen d'un pont le Linden et le Kirchenfeld, séparés par l'Aar.

Le bilan de cette société est tout d'éloquence dans sa sécheresse :

|                                                |             |
|------------------------------------------------|-------------|
| PASSIF. — Prix de 779.358 m <sup>2</sup> ..... | 425.000 frs |
| Coût du Pont.....                              | 1.250.000 » |
| Au total.....                                  | 1.675.000 » |

Soit au m<sup>2</sup> 2.515

*Terrains non productifs :*

153.753 mètres carrés affectés aux voies de communication.

7.300 mètres carrés donnés pour la construction du Musée historique.

165.437 mètres carrés non encore vendus (dont 29.474 à affecter aux voies de communication).

ACTIF. — Vendus au 8 février 1911 423.491 mètres carrés ainsi qu'il suit :

| PÉRIODE   | TERRAINS<br>mis en vente<br>m <sup>2</sup> | REÇU<br>Frs.  | PAR m <sup>2</sup> .<br>Frs. | PLUS-VALUE<br>relative sur le<br>prix initial de<br>2 fr. 15 au m <sup>2</sup> |
|-----------|--------------------------------------------|---------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1882-87   | 23 121                                     | 454 246       | 19 73                        | 917.6                                                                          |
| 1888-92   | 41 492                                     | 587 276       | 10 41                        | 484.1                                                                          |
| 1893-97   | 74 309                                     | 1032.436      | 13.89                        | 646                                                                            |
| 1898-1902 | 112 497                                    | 1313.007      | 11.67                        | 538 1                                                                          |
| 1903-07   | 108.365                                    | 2065.089      | 17.45                        | 811.6                                                                          |
| 1908-11   | 53.710                                     | 1308.364      | 24.38                        | 1133.9                                                                         |
| Total :   | 423 494 m <sup>2</sup>                     | 6.76c.472 fr. | 15 fr. 90 au m <sup>2</sup>  | 739.5                                                                          |

Partout, on pourrait multiplier les exemples, des volumes ne suffiraient pas à relater les cas isolés de plus-values recueillis par les auteurs préoccupés de la question et la lassitude s'emparerait du lecteur. Du reste, au risque de chagriner les investigateurs consciencieux, il faut avouer que cette méthode de recherche laisse beaucoup à désirer. Elle est en effet peu probante et fait naître l'équivoque.

Citer pour une localité 10, 100, même 1.000 cas de plus-values urbaines, ne démontre l'universalité du phénomène ni dans la localité étudiée, ni dans les autres villes. L'exemple judicieusement choisi, peut influencer l'esprit et lui donner à réfléchir, mais au point de vue scientifique, il ne présente que peu de valeur : il établit qu'une fois, dix fois, mille fois, la valeur du sol s'est accrue dans une cité déterminée, mais il ne prouve en aucune façon qu'il est un cas d'espèces et laisse subsister le doute qu'il n'est qu'une exception. Vouloir démontrer la tendance à la plus-value urbaine en tirant argument de faits éparpillés, c'est en contre-partie le droit reconnu d'user de même méthode pour établir la diminution de valeur du sol des villes. Et c'est facile, les cas de moins-values sont eux aussi nombreux, et les auteurs, qui ont vu dans la taxe sur la plus-value une arme sociale dangereuse, ne se sont pas fait scrupule d'en user... On dit que la valeur du sol à Paris augmente parce que tel ou tel terrain a doublé, triplé de valeur,

à côté de ce terrain, il en est d'autres qui se dépré-  
cient : les terrains du Palais-Royal, ceux du Premier  
arrondissement et du quartier Notre-Dame accusent  
nettement un mouvement de baisse. Certains terrains  
possédés par l'Assistance Publique ont perdu de leur  
valeur (1).

| SITUATION                                                         | CONTENANCE | ÉVALUATION |         |         |         |
|-------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------|---------|---------|
|                                                                   |            | 1878       | 1883    | 1889    | 1911    |
| Rue Dareau, 3 et 9,<br>et rue Cabanis.....                        | 4.801,80   | 75.000     | 144.000 | 168.000 | 144.000 |
| Avenue de Choisy,<br>60, et avenue d'Issy,<br>75.....             | 1.720,60   | 14.000     | 34.000  | 68.000  | 51.600  |
| Boulevard de la Gare,<br>61 et 63, rue des<br>Hopices, n° 26..... | 576,35     | 23.000     | 30.000  | 61.000  | 34.500  |
| Avenue de Choisy, 6,<br>boulevard de la<br>Gare, 77 et 79.....    | 2.928,77   | 63.000     | 92.010  | 193.000 | 67.400  |
| Et rue du Chevalet..                                              | 687        | 30.000     | 30.000  | 80.000  | 55.000  |

Par ailleurs, l'accumulation d'exemples est sus-  
ceptible de provoquer l'exagération : multiplier les  
exemples de plus-values et les éparpiller en de nom-  
breuses localités c'est faire supposer à tort l'univer-  
salité du phénomène. La généralisation abusive de  
certaines doctrines économique-sociales, consacrées à

1. Comptes moraux de l'Assistance Publique, 1878, 1883, 1889, 1900.

l'étude de la rente du sol, dérive de là, et les conclusions absolues d'un Ricardo ou d'un Georges, se seraient sans doute trouvées modifiées si leurs auteurs avaient eu l'esprit retenu par ce fait que le phénomène de plus-value est circonscrit à certaines localités et dans ces localités à certains emplacements.

Malgré les réserves faites il est incontestable que, *dans certains centres*, il y a tendance à une hausse de la valeur du sol. Nous pouvons nous en rendre compte par les évaluations périodiques qui sont effectuées, dans certains cas, pour l'ensemble d'une cité ou même d'un pays.

En Europe, là où les estimations portent sur la valeur du sol bâti, les conclusions à tirer des résultats obtenus ne doivent pas être formelles. La plus-value imméritée ne se dégageant pas la plupart du temps des données brutes, qui portent aussi bien sur la valeur du sol nu que sur celle des améliorations et constructions imputables à l'effort du propriétaire.

C'est donc à titre purement documentaire et pour tracer un ordre de grandeur que nous donnons les chiffres suivants :

D'après les évaluations administratives des terrains bâtis en France, il ressort que ceux-ci ont acquis : pour les maisons une plus-value de 15,17 0/0 entre 1899 et 1900 et de 13,97 0/0 de 1899-1900 à 1909-1910 ; pour les usines aux mêmes périodes respectivement de 25,03 0/0 et de 31,51 0/0. Il est à souli-



gner que l'augmentation de valeur constatée dérive pour beaucoup de la création d'édifices nouveaux ou d'améliorations dont il ne doit pas être tenu compte pour le calcul de la plus-value imméritée (1).

M. Delanney a voulu estimer le rendement possible d'un impôt sur la plus-value à Paris, il a obtenu pour la période 1902-1910 une plus-value brute de 1.529.019.500 francs, et après des déductions, arbitrairement faites, une plus-value nette de 500 millions (2).

De 1830 à 1902 la valeur en capital moyenne d'un m<sup>2</sup> de terrain à Paris aurait subi la hausse indiquée par le tableau suivant :

| Arr.            | 1830   | 1902      | Arr.            | 1830  | 1902    |
|-----------------|--------|-----------|-----------------|-------|---------|
| 1 <sup>er</sup> | 80 fr. | 1.356 fr. | 11 <sup>e</sup> | 5 fr. | 288 fr. |
| 2 <sup>e</sup>  | 100    | 1.196     | 12 <sup>e</sup> | 2     | 103     |
| 3 <sup>e</sup>  | 50     | 590       | 13 <sup>e</sup> | 2     | 109     |
| 4 <sup>e</sup>  | 15     | 504       | 14 <sup>e</sup> | 3     | 173     |
| 5 <sup>e</sup>  | 10     | 398       | 15 <sup>e</sup> | 6     | 102     |
| 6 <sup>e</sup>  | 10     | 261       | 16 <sup>e</sup> | 6     | 330     |
| 7 <sup>e</sup>  | 15     | 240       | 17 <sup>e</sup> | 10    | 462     |
| 8 <sup>e</sup>  | 30     | 525       | 18 <sup>e</sup> | 10    | 236     |
| 9 <sup>e</sup>  | 40     | 488       | 19 <sup>e</sup> | 2     | 133     |
| 10 <sup>e</sup> | 20     | 287       | 20 <sup>e</sup> | 2     | 85      |

1. Le tableau suivant légitime notre réticence :

| Période    | USINES    |                | MAISONS. |               | VALEUR         |
|------------|-----------|----------------|----------|---------------|----------------|
|            | Nombres   | Val. vénale    | Nombres  | Val. vénale   | Vénale totale  |
| 1887-1889  | 89.14.523 | 46 mill. 137   | 137.019  | 3 mill. 184   | 49 mill. 321   |
| 1899-1900  | 9.173.891 | 53 mill. 136.5 | 128.717  | 3 mill. 981.4 | 57 mill. 117.9 |
| 1909-1910. | 9.475.786 | 59 mill. 562.6 | 137.676  | 5 mill. 236   | 64 mill. 798.6 |

2. Le vicomte d'Avenel, *Découvertes d'histoire sociale*, évalue la valeur du sol non bâti à Paris comme suit :

|             |   |                                                                           |   |               |
|-------------|---|---------------------------------------------------------------------------|---|---------------|
| 7.240 hect. | à | 0 f. 56 le m <sup>2</sup> au xvi <sup>e</sup> siècle en monnaie actuelle. | — | 140.000.000   |
| 7.000 —     | à | 4 f. 54 le m <sup>2</sup> au xvii <sup>e</sup>                            | — | 711.800.000   |
| 6.760 —     | à | 28 f. le m <sup>2</sup> au xviii <sup>e</sup>                             | — | 4.600.000.000 |
| 4.500 —     | à | 130 f. le m <sup>2</sup> en 1890                                          | — | 5.750.000.000 |

La plus-value réalisée à Londres entre 1870-1871 et 1897-1898 par les propriétaires urbains est de 5.481.100 livres sterling, différence entre 25.131.840 livres sterling et 19.650.740 livres sterling :

De 1820 à 1911 la valeur vénale du terrain bâti à Berlin s'est plus que tricentuplée :

| Années    | Val. vén.<br>en millions<br>de marks | Années    | Val. vén.<br>en millions<br>de marks |
|-----------|--------------------------------------|-----------|--------------------------------------|
| 1830..... | 17                                   | 1880..... | 1.042                                |
| 1840..... | 38                                   | 1883..... | 1.125                                |
| 1845..... | 56                                   | 1885..... | 1.244                                |
| 1850..... | 45                                   | 1890..... | 1.890                                |
| 1853..... | 83                                   | 1891..... | 2.029                                |
| 1858..... | 176                                  | 1892..... | 2.066                                |
| 1862..... | 229                                  | 1893..... | 2.097                                |
| 1865..... | 331                                  | 1895..... | 2.005                                |
| 1869..... | 454                                  | 1896..... | 2.031                                |
| 1870..... | 530                                  | 1897..... | 2.108                                |
| 1872..... | 812                                  | 1898..... | 2.118                                |
| 1875..... | 1.459                                | 1906..... | 4.175                                |
| 1877..... | 1.304                                | 1911..... | 5.200                                |

Dans d'autres villes allemandes nous relevons des mouvements semblables à *Giessen*.:

| (Prix au m <sup>2</sup> en marks) |                  |                  |        |       |
|-----------------------------------|------------------|------------------|--------|-------|
| Années                            | Rues principales | Rues secondaires |        |       |
|                                   |                  | Index            |        | Index |
| 1882-1887                         | 15               | 100              | 10     | 100   |
| 1892                              | 40               | 267              | 29     | 150   |
| 1895                              | 100              | 667              | 50     | 250   |
| 1902                              | 250-350          | 2.334            | 60-100 | 500   |

A *Halle* : en supposant égale à 100 la valeur du terrain pendant la période 1830-1839, nous obtenons : 142 (1840-1849) ; 187,4 (1850-1859) ; 298,1 (1860-1869) ; 446,5 (1870-1879) ; 752,3 (1880-1889) ; 843,6 (1890-1895) ; à *Fribourg-en-Brisgau*, en usant du même procédé et l'index 100 étant celui de la période 1755-1764 : on recueille les chiffres suivants : 412 pour (1810-1819) ; 837 pour (1840-1849) ; 739 pour (1850-1859) ; entre 1860 et 1879, 1.310 et entre 1870 et 1874, 1724.

Pour l'ensemble des villes allemandes ayant plus de 100.000 habitants, la valeur du sol a passé de 1.500.000.000 m. en 1878 à 9 milliards en 1898.

Le terrain de la ville de Stockholm était évalué 177 millions de couronnes en 1875 et 469 millions en 1890.

La valeur totale du sol de Boston a accusé une hausse constante qui se traduit ainsi :

En 1876 : 320.138.375 dollars ; 1901 : 547.246.000 dollars ; 1915 : 733.387.300 dollars ; 1887 : 322.000.000 dollars ; 1907 : 653.000.000 dollars.

Si dans la plupart des cas les chiffres globaux de plus-value pour un pays ou pour une ville ne donnent qu'une notion très vague de la valorisation produite par les conjonctures il existe des pays, où en dehors des erreurs imputables à l'estimation humaine, la plus-value qui ressort des statistiques officielles peut être considérée comme totalement

imméritée. Le fait se présente dans quelques villes des Etats-Unis et du Canada, en Australie et en Nouvelle Zélande, où les impôts fonciers sont basés sur la valeur en capital du *sol nu*.

*Aux Etats-Unis* à New-York, la valeur du sol, déduction faite de tous immeubles ou améliorations qu'il comporte s'élevait en 1906 à 4.152.800 \$ ; en 1909 à 4.564.792 \$ et atteignait en 1907 4.285.485 \$ ; en 1915 4.699.859.187 \$ ; en 1908 4.422.685 \$ (1).

*A Houston* la valeur du sol nu était en 1912 de 7.699.953 \$ ; en 1913 de 87.322.210 et en 1914 de 111.219.530 \$ (2).

Bien plus détaillées, et par conséquent de beaucoup plus intéressantes sont les données fournies par diverses cités canadiennes. S'étendant à de longues périodes de temps et fournissant des chiffres annuels elles donneront après avoir été résumées en tableau ; le tracé de courbes qui indiqueront de façon mathématique le mouvement de la plus-value dans les localités déterminées (3). (V. tableau p. suivante).

L'expérience qui a été faite pour certaines villes du Canada a trouvé un champ d'application plus

---

1. Land Value passim et Rob. Murray Haig. *Some probable effects of the exemptions of improvements from taxation in the city of, New-York.*

2. Land Values passim.

3. Robert Murray Haig. *The exemption of improvements from taxation in Canada and the United States, New-York, 1915.*



| ANNÉES  | WINNIPEG                    |       |  | REGINA                      |       |  | SASKATOON                   |       |  | EDMONTON                    |       |  | CALGARY                     |       |                             | PONOKA |                             |       |                             | VANCOUVER  |                             |       | VICTORIA                    |       |  |
|---------|-----------------------------|-------|--|-----------------------------|-------|--|-----------------------------|-------|--|-----------------------------|-------|--|-----------------------------|-------|-----------------------------|--------|-----------------------------|-------|-----------------------------|------------|-----------------------------|-------|-----------------------------|-------|--|
|         | Valeur<br>de la terre<br>\$ | Index |  | Valeur<br>de la terre<br>\$ | Index |  | Valeur<br>de la terre<br>\$ | Index |  | Valeur<br>de la terre<br>\$ | Index |  | Valeur<br>de la terre<br>\$ | Index | VILLE                       |        | BANLIEUE                    |       | Valeur<br>de la terre<br>\$ | Index      | Valeur<br>de la terre<br>\$ | Index | Valeur<br>de la terre<br>\$ | Index |  |
|         |                             |       |  |                             |       |  |                             |       |  |                             |       |  |                             |       | Valeur<br>de la terre<br>\$ | Index  | Valeur<br>de la terre<br>\$ | Index |                             |            |                             |       |                             |       |  |
| 1876    | 11,916,450                  | 100   |  |                             |       |  | 2,380,355                   | 100   |  |                             |       |  | 2,380,355                   | 100   |                             |        |                             |       |                             | 3,275,780  | 100                         |       | 1,850,216                   | 100   |  |
| 1878    | 11,730,250                  | 98    |  |                             |       |  | 2,091,680                   | 129   |  |                             |       |  | 2,091,680                   | 113   |                             |        |                             |       |                             | 3,215,365  | 113                         |       | 1,836,560                   | 99    |  |
| 1882-83 |                             |       |  |                             |       |  | 2,091,680                   |       |  |                             |       |  | 2,091,680                   |       |                             |        |                             |       |                             | 2,634,128  |                             |       | 1,843,390                   | 99    |  |
| 1887    | 11,716,010                  | 98    |  |                             |       |  | 2,091,680                   | 91    |  |                             |       |  | 2,091,680                   | 55    |                             |        |                             |       |                             | 18,770,007 | 324                         |       | 6,951,981                   | 375   |  |
| 1888    | 11,630,560                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 13,499,893 | 423                         |       | 2,004,094                   | 378   |  |
| 1889    | 11,622,630                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 18,708,415 | 572                         |       | 14,373,086                  | 777   |  |
| 1890    | 11,571,230                  | 96    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 10,032,744 | 489                         |       | 16,742,511                  | 914   |  |
| 1891    | 11,464,340                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 15,513,664 | 474                         |       | 16,742,511                  | 903   |  |
| 1892    | 11,464,340                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 15,513,664 | 474                         |       | 16,742,511                  | 897   |  |
| 1893    | 11,464,340                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 15,513,664 | 474                         |       | 16,742,511                  | 881   |  |
| 1894    | 11,464,340                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 15,513,664 | 474                         |       | 16,742,511                  | 864   |  |
| 1895    | 11,464,340                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 15,513,664 | 474                         |       | 16,742,511                  | 847   |  |
| 1896    | 11,464,340                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 15,513,664 | 474                         |       | 16,742,511                  | 830   |  |
| 1897    | 11,464,340                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 15,513,664 | 474                         |       | 16,742,511                  | 813   |  |
| 1898    | 11,464,340                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 15,513,664 | 474                         |       | 16,742,511                  | 796   |  |
| 1899    | 11,464,340                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 15,513,664 | 474                         |       | 16,742,511                  | 779   |  |
| 1900    | 11,464,340                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 15,513,664 | 474                         |       | 16,742,511                  | 762   |  |
| 1901    | 11,464,340                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 15,513,664 | 474                         |       | 16,742,511                  | 745   |  |
| 1902    | 11,464,340                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 15,513,664 | 474                         |       | 16,742,511                  | 728   |  |
| 1903    | 11,464,340                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 15,513,664 | 474                         |       | 16,742,511                  | 711   |  |
| 1904    | 11,464,340                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 15,513,664 | 474                         |       | 16,742,511                  | 694   |  |
| 1905    | 11,464,340                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 15,513,664 | 474                         |       | 16,742,511                  | 677   |  |
| 1906    | 11,464,340                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 15,513,664 | 474                         |       | 16,742,511                  | 660   |  |
| 1907    | 11,464,340                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 15,513,664 | 474                         |       | 16,742,511                  | 643   |  |
| 1908    | 11,464,340                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 15,513,664 | 474                         |       | 16,742,511                  | 626   |  |
| 1909    | 11,464,340                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 15,513,664 | 474                         |       | 16,742,511                  | 609   |  |
| 1910    | 11,464,340                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 15,513,664 | 474                         |       | 16,742,511                  | 592   |  |
| 1911    | 11,464,340                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 15,513,664 | 474                         |       | 16,742,511                  | 575   |  |
| 1912    | 11,464,340                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 15,513,664 | 474                         |       | 16,742,511                  | 558   |  |
| 1913    | 11,464,340                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 15,513,664 | 474                         |       | 16,742,511                  | 541   |  |
| 1914    | 11,464,340                  | 97    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 29    |  |                             |       |  | 1,886,258                   | 53    |                             |        |                             |       |                             | 15,513,664 | 474                         |       | 16,742,511                  | 524   |  |

vaste en Nouvelle-Zélande où les résultats portent sur l'ensemble du pays. Par suite de son extension à une unité politique, le calcul de la valeur du sol n'est pas restreint aux seuls terrains urbains, mais s'applique aussi aux terres agricoles.

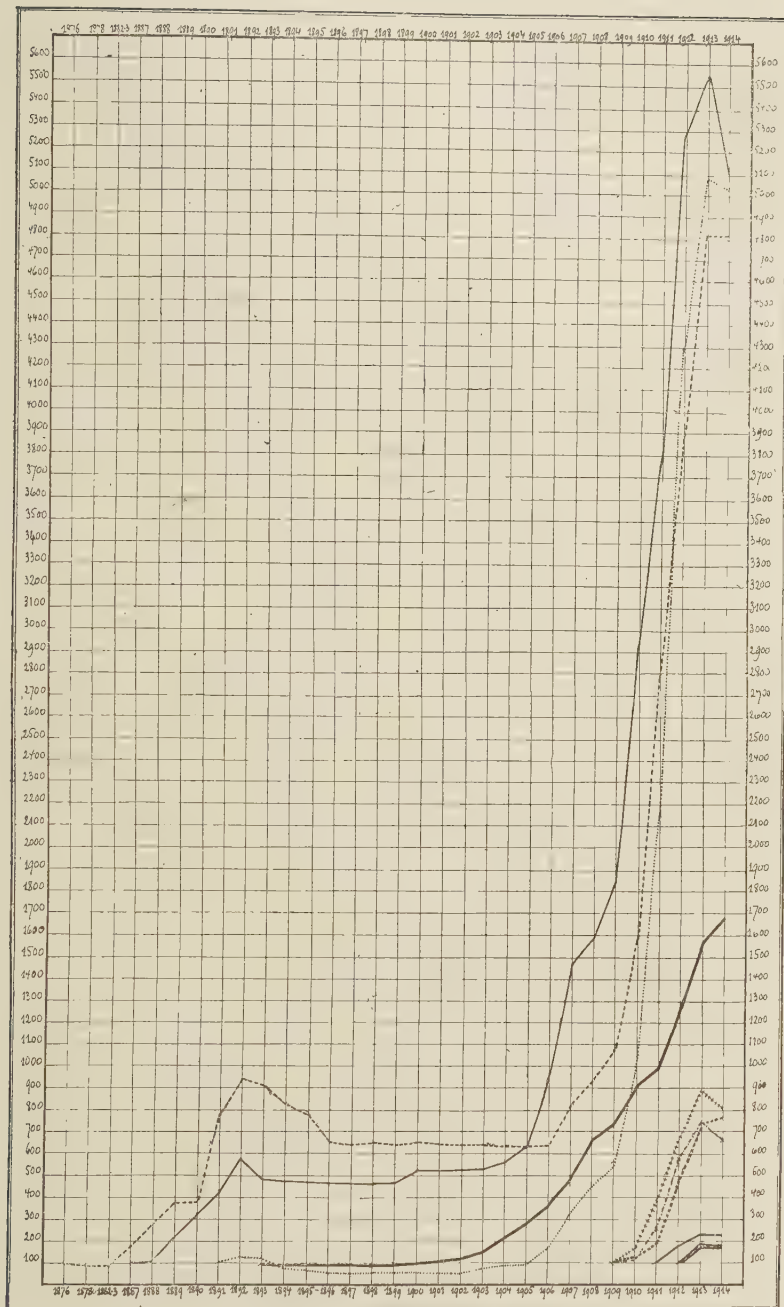
D'après les évaluations officielles (1), qui, comme dans le cas précédent, sont faites sur un *sol totale-ment nu* et en ne tenant compte que des propriétés possédées par des particuliers :

|                                            |   |                               |
|--------------------------------------------|---|-------------------------------|
| La valeur du sol était en novembre 1891 de | £ | 75.787.895                    |
| —                                          | — | 1902 de £ 94.847.727          |
| —                                          | — | 1908-1909 £ 161.324.000       |
| —                                          | — | 1910 de £ 175.289.861         |
| —                                          | — | 1913 de £ 212.000.000         |
| —                                          | — | 1914 de £ 228.493.376         |
|                                            |   | en 1917                       |
|                                            |   | aux environs de £ 260.000.000 |

La plus-value apparaît donc comme suit :

| Période                                               | Plus-value<br>de la période | Plus-value<br>totale<br>depuis 1891 | Plus-value<br>annuelle |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| £                                                     | £                           | £                                   | £                      |
| 1891-1902                                             | 19.059.832                  | 19.059.832                          | 1.732.712              |
| 1902-1909                                             | 66.476.273                  | 85.536.105                          | 9.496.610              |
| 1909-1910                                             | 13.965.861                  | 99.501.966                          | 13.965.869             |
| 1910-1913                                             | 36.710.139                  | 136.212.105                         | 12.236.713             |
| 1913-1914                                             | 16.493.376                  | 152.705.481                         | 16.493.376             |
| 1914-1917                                             | 31.506.624                  | 184.212.105                         | 10.502.208             |
| Plus-value moyenne annuelle (1891-1917) : £ 7.085.080 |                             |                                     |                        |

1. « The Liberator » *passim*.



### Legende

|           |       |          |       |           |       |
|-----------|-------|----------|-------|-----------|-------|
| Winnipeg  | —     | Edmonton | ----- | Calgary   | ----- |
| Regina    | ----- | Banff    | ----- | Vancouver | ----- |
| Saskatoon | ..... | Victoria | ----- |           |       |





La guerre actuelle, crise économique sans précédent dans l'histoire, affectant à la fois la production, la circulation et la consommation, devait avoir ses répercussions sur la valeur du sol urbain, répercussions que l'on pressent plutôt qu'on ne les constate, les travaux statistiques ayant été, pour de multiples raisons, fort négligés depuis 1914. Aussi ne doit-on accorder qu'un crédit limité aux chiffres fournis (1).

L'unité du phénomène de plus-value semble ici loin d'être réalisée : la valeur du sol urbain varie suivant les époques ou les localités envisagées.

Dans les premiers mois de la guerre, jusque vers le mois de décembre 1914, il apparaît cependant que la moins-value a été à peu près générale : la mobilisation, causant une brusque restriction de la demande des logements, les mesures moratoires, suspendant les obligations pécuniaires des locataires, expliquent suffisamment le mouvement. Des cas particuliers de plus-values sont toutefois signalés à Bordeaux et sur la côte sud-est : les habitations, recherchées par une nombreuse population en exode, font prime. Des appartements, loués en juillet 1914 à 1.200 et à 1.700 francs sont offerts dès la fin août à 2.000 francs et à 2.800 francs.

En 1915, bien que l'activité économique reste

---

1. Les renseignements fournis l'ont été par une société immobilière qui nous a prié de lui conserver l'anonymat. Quand nos chiffres dériveront d'une source différente, nous le signalerons en note.

encore fortement limitée, dans certains centres, vers lesquels l'industrie de guerre s'est portée : Bordeaux, Toulouse, Lyon, Marseille, Bourges, par exemple, l'offre de logements devient insuffisante et des plus-values se manifestent. A Toulouse, les locaux d'habitation sont en plus-value de 100 à 300 o/o. A Paris, par suite de la proximité du front de bataille, dans des cités nombreuses qui sont restées stationnaires, la moins-value se manifeste avec une intensité sensible : aucune statistique officielle ne la constate, mais la preuve en est donnée par la lecture de multiples contrats privés. A Paris, de nombreux propriétaires consentent à leurs locataires des réductions de loyer s'élevant parfois jusqu'à 50 o/o. Un appartement de 3.000 francs, situé dans une rue peu fréquentée du XVI<sup>e</sup> arrondissement, est laissé à disposition moyennant 1.500 francs, à condition que le preneur, bien que mobilisé, ne se prévale pas des moratoires. Les réductions de 10, 20, 25 o/o sont fréquentes. A l'étranger, il en est de même ; au Canada, la valeur du sol est en décroissance.

En Suisse, à Zurich plus particulièrement éprouvé par la mobilisation de la puissante colonie allemande, on enregistre des moins-values.

Valeur locative totale    Valeur locative (3)    par habitation (4)

|           |           |     |      |
|-----------|-----------|-----|------|
| 1910....  | 2.671.525 | 863 | 100  |
| 1911....  | 3.310.762 | 709 | 99.5 |
| 1912....  | 3.958.433 | 786 | 97.9 |
| 1913....  | 3.729.142 | 781 | 97.3 |
| 1914 (1). | 2.678.918 | 780 | 97.1 |
| 1914 (2). | 1.379.758 | 746 | 92.9 |
| 1915....  | 4.595.243 | 715 | 89.0 |

Puis la vie dans la guerre s'organise : les fabrications sont poussées avec intensité : des migrations de population se produisent qui bouleversent les conditions locales d'habitation : la valeur des immeubles subit des oscillations en sens contraire suivant que le flot s'approche ou se détourne des centres envisagés. Paris redevient le siège principal de l'activité nationale, mais le chiffre de sa population demeure, autant qu'il est possible de savoir, inférieur à celui du temps de paix. A Toulouse, le nombre d'habitants double et atteint 210.000 âmes (6). A Marseille et à Lyon le million est dépassé.

Zurich, Berne, Lausanne deviennent le siège d'in-

1. Janvier-juillet.

2. Août-décembre.

3. Valeur en francs.

4. Index numbers.

5. *Die Mietpreise in der Stadt Zurich in den Jahren, 1912, bis 1915, Zurich, 1916.*

6. A signaler notamment l'accroissement de la population ouvrière. Le tableau suivant mettra ce fait en relief :

trigues diplomatiques et attirent une nombreuse population cosmopolite : les logements se raréfient et renchérissent : A Zurich, les locaux vacants, ne sont plus que de 1 0/0 en 1916 (1) ; à Berne, une

[Tableau de la note 6 de la page précédente]

TOULOUSE

TABLEAU N° 3

AOÛT 1918

PERSONNEL TRAVAILLANT POUR LA GUERRE  
DANS LES ÉTABLISSEMENTS SOUS LE CONTRÔLE  
DE L'AUTORITÉ MILITAIRE A TOULOUSE  
(Secteur Toulouse-Ville)

|                                                                                     | PERSONNEL OCCUPÉ      |                   |              |                   |              |                   |              |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|
|                                                                                     | ÉTABLISSEMENTS DIVERS |                   | ARSENAL      |                   | POUDRERIE    |                   | ENSEMBLE     |                   |
|                                                                                     | Avant guerre          | Actuel-<br>lement | Avant guerre | Actuel-<br>lement | Avant guerre | Actuel-<br>lement | Avant guerre | Actuel-<br>lement |
| Ouvriers civils français dégagés de toutes obligations militaires et étrangers..... | »                     | 4.022             | 360          | 4.721             | 500          | 725               | 860          | 5.446             |
| Ouvriers militaires mobilisés.....                                                  | »                     | 2.298             | »            | 2.615             | »            | 8.249             | »            | 10.864            |
| Travailleurs coloniaux (indo-chinois malgaches etc.)                                | »                     | »                 | »            | 1.120             | »            | 6.325             | »            | 7.445             |
| Personnel féminin.....                                                              | »                     | 867               | 315          | 7.754             | »            | 5.197             | 315          | 12.951            |
| Totaux.....                                                                         | »                     | 8.187             | 675          | 16.210            | 500          | 20.496            | 1.175        | 36.706            |

1. Die Miet preise der Stadt Zurich, *op. cit.*, p. 12 : les vacances de logements qui, en 1913 étaient de 1,25 0/0 du nombre total de logements passe à 3,70 0/0 en 1914.



maison achetée 20.000 francs au début de 1914 est revendue 60.000 francs en 1916.

En 1916, la valeur du sol n'accuse pas encore un mouvement général ascendant : toutefois pour certaines catégories de terrains, les terrains industriels notamment, il en est déjà ainsi :

Dans les environs de Paris à Clichy, à proximité d'une puissante usine d'aviation des terrains acquis en 1917 par l'Assistance Publique ont subi à raison de leur situation une valorisation nouvelle très accentuée :

Terrains, sis boulevard de Lorraine et rue du Général-Raguet.

4.921 mètres carrés 1869 : 30.334 ; 1910 : 100.000 ;  
1917 : 200.050.

8.073 mètres carrés 1858 : 23.000 ; 1898 : 43.000 ;  
fin 1913 : 30.000 ; 1917 : 484.400.

A Toulouse, les terrains avoisinant les usines, recherchés par elles en vue de prochaines extensions, accusent des plus-values de 3 à 400 0/0. Il semble qu'il en soit de même partout ailleurs, si les renseignements verbaux, très imprécis, qui nous ont été donnés pour de nombreuses cités françaises, sont exacts. Ce n'est que vers la fin de 1917 que le prix des loyers a suivi d'une façon à peu près générale le mouvement de hausse qu'avaient marqué depuis le début de la guerre les objets divers, susceptibles de valorisation. Un appartement de 1.500 francs

(XV<sup>e</sup> arrondissement de Paris) en 1913, loué 1.200 fr. en 1915, est remis en location en janvier 1917 à 1.900 francs. Dans une rue proche des Champs-Élysées, un appartement valant 6.000 francs en 1914, payé seulement à la suite d'une convention 4.500 fr. en 1916, est, après décès du locataire, reloué à 6.500 francs en 1917. Dans le XIV<sup>e</sup>, en plein quartier populaire, un logement pris à 600 francs en janvier 1915 est fait par le bailleur 900 francs en octobre 1917. Mais cette hausse qui s'accuse dès lors n'est pas à l'abri de secousses violentes ; lorsqu'en mars et en juin 1918 les Allemands menacèrent Paris et les départements limitrophes, il se produisit un exode considérable de population : la répercussion ne se fit pas attendre ; un appartement, près du bois de Boulogne, pris en décembre 1917 à 4.800 francs, abandonné par le locataire en mars, est mis en location au mois de juillet au prix de 4.200 francs. Un autre, meublé, aux environs immédiats de la Tour Eiffel, offert jusqu'alors 300 francs par mois, est loué en juillet à 100 francs. En province, les effets contraires se font sentir : à Toulouse, une maison est achetée 50.000 francs après avoir valu peu de temps auparavant 12.000 francs. A Paramé, une villa est cédée en location, au début de juin, à 2.000 francs ; le propriétaire en réclamait quelques jours après 4.000 fr. En temps ordinaire, elle était louée 900 francs. Ces dernières vicissitudes ne furent pas de longue durée :

la hausse reprit à Paris dès le mois de septembre avec une accélération marquée. L'appartement meublé qui avait été loué pour 100 francs en juillet était offert à 250 francs en septembre, à 300 francs le 8 octobre et à 425 francs le 1<sup>er</sup> novembre. En province, les exagérations qui s'étaient produites se sont tempérées dès que les causes qui les avaient motivées eurent disparu : à Toulouse, par exemple, un immeuble, acquis en juillet par une administration parisienne pour loger ses archives, valait 30 o/o de moins lorsqu'il fut remis en vente en décembre 1918.

Les exemples pourraient être multipliés, mais éparpillés comme ils le sont, ils n'emporteront jamais une pleine force probante. Il n'est malheureusement pas en notre moyen de fournir des statistiques plus générales et plus précises, les évaluations administratives ayant été suspendues au cours de la guerre et les intérêts particuliers s'opposant à la divulgation des plus-values qui les concernent.

## SOUS-SECTION II

### La plus-value foncière

La plus-value foncière est au point de vue historique celle qui présente le plus d'intérêt, c'est elle en effet qui a donné naissance aux théories ricardiennes et georgiennes sur la rente, c'est elle qui, par suite, a suscité l'idée des impositions sur la valorisation du sol. Il est de fait qu'au temps et dans les pays où se

sont formées ces doctrines, la situation privilégiée du propriétaire foncier apparaissait très nettement. En Angleterre, où les landlords avaient monopolisé la terre, aux Etats-Unis et dans les pays nouvellement ouverts à la civilisation, là où la spéculation était la cause même du progrès, le prix des terres atteignait des chiffres fantastiques après une rapide progression. Mais il ressort des études faites en de nombreux pays au cours des années qui ont précédé la guerre que, les phénomènes de plus-value foncière ne sont pas aussi généralisés que certains auteurs le prétendaient. Des exemples épars recueillis par le vicomte d'Avenel (1) dans diverses régions de la France peuvent cependant singulièrement troubler l'esprit :

| Domaines  | Départements<br>ou régions | Années | Valeur     |
|-----------|----------------------------|--------|------------|
| Coulanges | Cher                       | 1780   | 128.000 fr |
| —         | —                          | 1814   | 269.000    |
| —         | —                          | 1826   | 300.000    |
| Murs      | —                          | 1782   | 36.000     |
| —         | —                          | 1845   | 109.000    |
| —         | —                          | 1873   | 460.000    |
| Flers     | Nord                       | 1776   | 2.700      |
| —         | —                          | 1820   | 4.000      |
| —         | —                          | 1870   | 7.500      |
| Rochette  | Bourgogne                  | 1787   | 1.000      |
| —         | —                          | 1847   | 1.500      |
| —         | —                          | 1885   | 2.200      |
| Jumilhac  | Périgord                   | 1808   | 192.000    |
| —         | —                          | 1811   | 300.000    |
| —         | —                          | 1828   | 500.000    |
| —         | —                          | 1862   | 1.000.000  |

1. *Découvertes d'Histoire sociale*, p. 89, 108.



La valeur de cette méthode d'exposition est toutefois loin d'être probante, et seules les statistiques globales, bien que les chiffres qu'elles fournissent, soient souvent contestables, peuvent permettre de préciser le sens du phénomène.

D'après le vicomte d'Avenel (1), la valeur moyenne d'un hectare de terrain agricole en France est passée du ix<sup>e</sup> siècle à 1790 par les variations suivantes :

| Périodes                                          | Prix à l'hect.<br>Frs | Périodes           | Prix à l'hect.<br>Frs |
|---------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| ix <sup>e</sup> siècle . . . . .                  | 70                    | 1551-1575. . . . . | 728                   |
| xii <sup>e</sup> siècle. . . . .                  | 360                   | 1576-1600. . . . . | 792                   |
| I <sup>er</sup> quart xiii <sup>e</sup> . . . . . | 540                   | 1601-1625. . . . . | 831                   |
| Fin xiii <sup>e</sup> . . . . .                   | 1.044                 | 1626-1650. . . . . | 748                   |
| 1301-1325 . . . . .                               | 771                   | 1651-1675. . . . . | 962                   |
| 1326-1350. . . . .                                | 378                   | 1676-1700. . . . . | 875                   |
| 1351-1375. . . . .                                | 249                   | 1701-1725. . . . . | 728                   |
| 1451-1475. . . . .                                | 288                   | 1726-1750. . . . . | 1.032                 |
| 1476-1500. . . . .                                | 475                   | 1751-1775. . . . . | 1.200                 |
| 1501-1525. . . . .                                | 475                   | 1790. . . . .      | 764                   |

La hausse est évidente, mais elle n'est ni régulière, ni continue ; des moins-values se manifestent après de longues périodes de lent accroissement, entrecoupées parfois de valorisations subites et importantes.

Les statistiques modernes qui présentent plus de garanties du point de vue de l'exactitude, ont une physionomie analogue. L'hectare de terre qui en

1. *Loc. cit.*

France valait en 1851 : 1.276 francs atteint 1.830 fr. en 1879 et retombe en 1908 à 1.244 francs.

L'estimation du sol non bâti de la France, faite en 1851, donnait le chiffre de 61.189.030.452 francs de 91.583.966.076 en 1879 et de 61.767.233.533 en 1908.

La plus-value continue que certains présumaient, n'existait pas à la veille de la guerre et seuls cinq départements avaient suivi depuis 1851 un mouvement de hausse :

|                    | Années | Valeur totale   | par hectare |
|--------------------|--------|-----------------|-------------|
| Bouches-du-Rhône.. | 1851   | 544.516.223 fr. | 1.140 fr.   |
| —                  | 1879   | 556.578.739     | 1.166       |
| —                  | 1908   | 556.786.571     | 1.183       |
| Creuse .....       | 1851   | 355.865.743     | 656         |
| —                  | 1879   | 472.903.298     | 872         |
| —                  | 1908   | 515.099.315     | 967         |
| Landes .....       | 1851   | 271.884.845     | 307         |
| —                  | 1879   | 560.063.505     | 630         |
| —                  | 1908   | 564.724.853     | 637         |
| Morbihan.....      | 1851   | 449.397.904     | 680         |
| —                  | 1879   | 642.939.745     | 976         |
| —                  | 1908   | 741.185.970     | 1.138       |
| Finistère .....    | 1851   | 526.758.788     | 812         |
| —                  | 1879   | 803.592.745     | 1.252       |
| —                  | 1908   | 971.334.010     | 1.528       |

Dans les autres pays d'Europe, le mouvement est à peu près similaire : en Belgique, l'hectare de terres cultivées vaut en :

| Dans les Pro-<br>vinces (1): | 1830  | 1835  | 1840  | 1846  | 1856  | 1866  | 1880           | 1895  |
|------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------------|-------|
|                              |       |       |       |       |       |       | terres arables |       |
| Anvers .....                 | 1.590 | 1.783 | 2.053 | 2.182 | 2.888 | 3.300 | 2.762          | 2.413 |
| Brabant.....                 | 2.767 | 3.014 | 3.325 | 3.341 | 4.323 | 5.177 | 5.083          | 3.431 |
| Fl. Occ.....                 | 2.145 | 2.298 | 2.441 | 2.390 | 3.109 | 4.341 | 4.310          | 3.447 |
| Fl. Orient.....              | 2.515 | 2.825 | 3.186 | 3.139 | 4.290 | 5.437 | 5.851          | 3.839 |
| Hainaut.....                 | 3.024 | 3.299 | 3.659 | 3.672 | 4.400 | 5.314 | 5.429          | 3.262 |
| Liège.....                   | 2.232 | 2.400 | 2.727 | 2.839 | 3.605 | 4.064 | 4.998          | 3.075 |
| Limbourg.....                | 1.517 | 1.730 | 1.985 | 1.868 | 2.310 | 2.967 | 3.015          | 2.080 |
| Luxembourg..                 | 658   | 695   | 755   | 798   | 1.081 | 1.345 | 1.505          | 1.074 |
| Namur.....                   | 1.540 | 1.668 | 1.869 | 1.891 | 2.466 | 2.839 | 2.899          | 1.973 |
| Le Royaume..                 | 2.153 | 2.354 | 2.617 | 2.626 | 3.365 | 4.095 | 4.261          | 2.838 |

En Angleterre, d'après les bases d'impositions de la land tax : la moins value partout constatée depuis 1875 est là, encore apparente : en 1879-1880, la valeur du sol résultant des déclarations était de 59 millions de livres sterling, en 1893-1894, elle n'atteignait plus que 46 millions de livres sterling.

Mais les variations de valeur, ainsi mises en évidence, ne peuvent servir à des conclusions formelles. Il y a lieu en effet de faire remarquer que les chiffres fournis s'appliquent seulement à la plus-value brute. Il paraît alors difficile de déterminer de façon précise le sens du mouvement. Toutefois, en limitant l'observation, à des périodes de longue durée ; sans tenir compte des oscillations passagères, il semble que la valeur du sol de culture ait tendance à hausser ; mais la plus-value qui se manifeste ainsi disparaît souvent sous l'influence de mouvements con-

---

1. *Annuaire statistique de Belgique*, 1911, p. 321.

traires, elle n'a pas en tout cas ni l'intensité, ni la continuité automatique que souvent on lui prêtait.

Comparativement à la plus-value urbaine, elle apparaît moins dégagée de l'effort individuel, nettement plus faible et tout aussi irrégulière. Cependant elle a une extension géographique plus grande que celle-ci : En effet le sol urbain est utilisé pour lui-même, et n'est susceptible que très relativement d'une concurrence externe, la valeur s'établit donc en fonction des besoins locaux et sans tenir compte des disponibilités qui sont hors de l'axe de développement immédiat de la cité. Par contre, la terre de culture n'est pas recherchée en elle-même, mais pour les produits qu'elle fournit. Or, pour la généralité de ceux-ci, le marché n'est pas régional, mais national ou même mondial, aussi y a-t-il tendance à une uniformisation, toutes choses égales du reste, du mouvement des plus-values foncières dans le monde. L'activité industrielle qui règne à Londres n'a aucune raison d'entraîner la hausse des terrains à Paris ; mais, au contraire, la cherté du blé en France, qui suscite un taux de capitalisation plus élevé de la terre, fait de notre pays un centre d'attraction pour le marché mondial, opère par cela même une raréfaction de la denrée dans les autres centres, et provoque ainsi indirectement une augmentation de la valeur des terres étrangères. Les statistiques précédemment citées, apportent confirmation de ce fait :

on a pu en effet constater que partout en Angleterre, en France et en Belgique la valeur du sol rural qui s'était accrue synchroniquement de 1850 à 1875, a depuis cette date synchroniquement déchu.

Les influences de la guerre sur la valeur des terres agricoles sont certaines, mais restent inconnues, l'Administration ne s'étant livrée à aucune évaluation officielle et les particuliers gardant soigneusement le secret de leurs bénéfices.

Des très rares renseignements qui ont pu être recueillis sur la matière, il semble apparaître qu'en 1914 et 1915, par suite de la pénurie de main-d'œuvre et des réquisitions militaires, la terre a subi une forte dépréciation.

Lorsque la vie économique reprit en 1916, entraînant par suite de la raréfaction de tous les produits une hausse générale des prix (1), les revenus fonciers, par ce fait même, s'amplifièrent. L'Etat, devenu le seul intermédiaire entre la Production et la Consommation, accentua le mouvement en consentant par une taxation très large une prime à la culture (2). En Seine-et-Marne, un domaine qui rapportait en moyenne 50.000 francs par an, procurait à son propriétaire en 1917 un revenu de 100.000 fr. Dans l'Hérault, un vignoble qui, en temps normal,

---

1. Voir ce chapitre.

2. Pour le blé par exemple, la taxe fut en 1917 de 75 francs, voir plus haut.



avait un rendement évalué à 30.000 francs, eut une récolte de 220.000 francs en 1917. En 1918, avant que n'eut éclaté dans toute son acuité la crise des transports, on en escomptait un revenu de 310.000 fr. La valeur en capital des terres agricoles devra suivre évidemment un même mouvement : dans le département des Deux-Sèvres, une métairie, achetée en 1906 50.000 francs, revendue 40.000 francs au début de 1915, fut mise en vente en 1918 à 123.000 francs. En Beauce, un domaine valant au début de la guerre 230.000 francs est acquis à fin 1917 : 370.000 francs.

De semblables plus-values doivent être fréquentes, mais les éléments manquent pour en apprécier.

Remarquons que, parallèlement à ces plus-values, existent, aussi bien pour le sol urbain que pour les terres agricoles, des moins-values très considérables dans les régions qui ont été, soit dévastées, soit seulement occupées par l'ennemi.

## SECTION II

### Les plus-values mobilières

La plus-value classique est la plus-value immobilière. Est-elle la seule ? Longtemps on l'a cru, mais pourquoi reconnaître le caractère de plus-value à la variation de valeur que subit le domaine foncier qui passe de 1.000 à 2.000 francs (100 o/o) et le refuser à la hausse qu'accuse le 5 o/o français, qui coté

7 francs en 1799 atteint 128 fr. 30, en 1844 (soit 1804,28 o/o) ?

L'illogisme apparaît d'autant mieux que, par suite de la création de nombreuses sociétés commerciales ou civiles, la propriété tend de plus en plus à se mobiliser. La terre elle-même suit cette évolution. Sans même faire état de l'Act Torrens, qui dans certains pays, enlève tout caractère immobilier à la propriété de la terre, il existe de nombreuses et importantes sociétés, qui ayant pour objet l'exploitation de domaines urbains et fonciers, ont leur capital social, c'est-à-dire la terre, représenté par des actions, simples valeurs mobilières. Il est incontestable alors que si les propriétés composant le patrimoine social viennent à augmenter de valeur, les actions accusent un mouvement synchronique. La plus-value immobilière se résorbe dans ce cas en une plus-value de valeur mobilière. Les autres agents naturels de productions : mines, minerais, salines, sources d'eau, etc., sont aussi susceptibles d'une super-valorisation et peuvent donner lieu dans des hypothèses analogues à la formation de plus-values qui seront strictement mobilières.

Mais si, comme la logique le veut, on reconnaît le caractère de plus-value, aux augmentations de valeur, que manifestent les agents naturels de production appropriés collectivement sous une forme mobilière, peut-on en fait le leur dénier lorsque ces

accroissements affectent des valeurs mobilières qui ne sont pas représentatives d'une richesse immobilière. Il semble difficile qu'il en soit ainsi car le prix des valeurs mobilières, quelle que soit la richesse qu'elles couvrent, est établi par le jeu de la loi de l'offre et de la demande, sur un même marché.

Les obligations qui, elles, ne sont pas des parts sociales mais de simples droits de créance doivent être admises au même bénéfice, étant négociées identiquement en Bourse. Enfin, puisque l'existence d'une plus-value mobilière a été admise, il n'y a aucune raison de ne pas généraliser la conclusion en reconnaissant la possibilité pour tout objet mobilier d'être affecté à un moment donné d'une plus-value.

#### SOUS-SECTION I

### Les plus-values des valeurs mobilières

Les variations que subissent dans leurs cours les valeurs des Sociétés immobilières et des Crédits Fonciers sont intéressantes au double point de vue de la plus-value immobilière et de la plus-value mobilière. Les mouvements qu'elles accusent, sont en effet fonction à la fois de l'état du fonds social, c'est-à-dire du domaine foncier possédé par la Société, et de la situation du marché financier. Les oscillations de ces valeurs peuvent donner à ce titre des renseignements utiles concernant la valorisation du sol.

Ces indications sont d'autant plus remarquables, que le fonds social des sociétés immobilières étant constitué par de nombreuses propriétés, les variations de cote, soulignent non pas, l'état d'une situation particulière, mais un résultat d'ensemble, une moyenne.

La Caisse Hypothécaire Canadienne, qui a pour objet toutes opérations immobilières, allant du simple prêt hypothécaire à l'achat pour la revente de terrains, voit ses actions émises en 1910 cotées au plus haut cours :

|              |         |              |         |
|--------------|---------|--------------|---------|
| En 1910..... | 539 fr. | En 1912..... | 574 fr. |
| En 1911..... | 539     | En 1913..... | 630     |

Le Crédit Foncier argentin, le Crédit Foncier du Brésil qui poursuivent des fins analogues respectivement en Argentine et au Brésil ont enregistré au plus haut cours pour leurs actions :

| CRÉDIT ARGENTIN |         | CRÉDIT DU BRÉSIL |         |
|-----------------|---------|------------------|---------|
| 1907.....       | 550 fr. | 1910.....        | 565 fr. |
| 1908.....       | 643     | 1911.....        | 567     |
| 1909.....       | 830     | 1912.....        | 620     |
| 1910.....       | 865     | 1913.....        | 606     |
| 1911... ..      | 829     |                  |         |
| 1912.....       | 840     |                  |         |
| 1913.....       | 825     |                  |         |

Les actions du Crédit Foncier de France atteignent 945 francs en 1913 en hausse constante :

| Cours le plus haut | Le plus bas | Cours le plus haut | Le plus bas |
|--------------------|-------------|--------------------|-------------|
| 1901.....          | 720 630     | 1907.....          | 699 652.50  |
| 1902.....          | 765 710.50  | 1908.....          | 739.50 665  |
| 1903.....          | 765 662     | 1909.....          | 837 720.50  |
| 1904.....          | 740 655     | 1910.....          | 845 790     |
| 1905.....          | 745 690     | 1911.....          | 854 787     |
| 1906.....          | 724.50 680  | 1912.....          | 865 780     |

Pour le Crédit d'Orient (propriétés dans l'Empire Ottoman) la cote est au plus haut cours de 518 francs en 1911, tombe en 1912 à 500 francs et à 499 francs en 1913.

Des variations brutales, quoique souvent lucratives, se découvrent dans la cote de certaine sociétés : il en est ainsi pour la Rente Foncière et le Crédit Foncier d'Autriche :

#### LA RENTE FONCIÈRE

|           |        |           |        |
|-----------|--------|-----------|--------|
| 1881..... | 553,89 | 1899..... | 440,17 |
| 1884..... | 400,94 | 1901..... | 282,20 |
| 1885..... | 161,18 | 1904..... | 159,23 |
| 1886..... | 153,85 | 1906..... | 364,88 |
| 1887..... | 159,91 | 1908..... | 411,62 |
| 1888..... | 209,52 | 1909..... | 537,22 |
| 1890..... | 233,92 | 1910..... | 658,37 |
| 1892..... | 160,70 | 1911..... | 698,88 |
| 1894..... | 99,21  | 1912..... | 992,13 |
| 1897..... | 400,56 | 1913..... | 902,12 |



# CRÉDIT FONCIER D'AUTRICHE

|           |         |                          |         |
|-----------|---------|--------------------------|---------|
| 1872..... | 937,69  | Actions de 300 couronnes |         |
| 1877..... | 485,63  |                          |         |
| 1878..... | 540,97  | 1906.....                | 1111,87 |
| 1888..... | 806,11  | 1907.....                | 1095,93 |
| 1890..... | 1078,19 | 1909.....                | 1186,12 |
| 1893..... | 1163,72 | 1911.....                | 1390,22 |
| 1894..... | 1282,82 | 1912.....                | 1333,12 |
| 1895..... | 1406,52 | 1913.....                | 1251,26 |
| 1896..... | 1271,36 |                          |         |
| 1905..... | 1396,74 |                          |         |

Des moins-values constantes sont aussi parfois enregistrées.

Compagnie Foncière de France : Cours en 1883 : 472,95 ; En 1904 : 315,67 ; En 1913 : 107,04.

Société des Immeubles de France : Cours en 1882 : 425,14 ; En 1903 : 32,02 ; En 1913 : 147,89.

De l'ensemble de faits relevés n'apparaît pas, à travers la plus-value mobilière, une tendance à une super-valorisation du sol ni très élevée, ni surtout constante et progressive : des moins-values apparaissent, des oscillations brusques et souvent intenses viennent troubler la marche ascendante, aucune concordance n'existe dans les cotes des diverses sociétés immobilières, toutes constatations venant confirmer nos remarques antérieures.

Le sol n'a pas seulement l'usage d'emplacement, il renferme dans ses profondeurs des sources de richesses, que l'industrie humaine exploite et dont

elle tire profit. Mines, minières, gisements de toute sorte ont donné lieu à la création de Sociétés par actions, dont la prospérité se reflète dans l'apparition de plus-values immobilières, d'ordre assez spécial, mais qu'il est bon toutefois de ne pas négliger.

En règle générale, une plus-value manifeste est constatée : sur 5 Sociétés, exploitant des eaux minérales : 3 accusent une tendance à la hausse et 2 à la baisse. Pour les houillères, sur 14 entreprises étudiées : 12 voient leurs actions monter et 2 seulement baisser. Le sens du mouvement est le même pour les mines métalliques, ainsi que pour les exploitations de phosphates, de nitrates et les salines.

L'importance de la plus-value est généralement considérable, comme en fait foi le tableau ci-contre :

La plus-value dont bénéficient les actionnaires de ces différentes sociétés est des plus considérables. De 1901 à 1913, défalcation faite de toute moins-value : la plus-value totale des entreprises (1) est :

|                                                              |                   |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| Pour les 5 sociétés d'eau minérale de. . .                   | 50.384.120 fr.    |
| Pour les 12 sociétés de houillères (2). . .                  | 1.181.192.635 fr. |
| Pour les 10 sociétés de mines métalliques (3). . . . .       | 286.429.735 fr.   |
| Pour les 6 sociétés exploitant des gisements divers. . . . . | 172.999.941 fr.   |
| Au total. . . . .                                            | 1.691.504.431 fr. |

1. La plus-value totale de l'entreprise est égale à la plus-value unitaire de l'action multipliée par le nombre des actions émises.

2. Celles du tableau moins Marles.

3. Celles du tableau moins Rio-Tinto.

## COURS MOYEN

| SOCIÉTÉS                         |       | 1901     | 1902     | 1903     | 1904     | 1905     | 1906     | 1907     | 1908     | 1909     | 1910     | 1911     | 1912     | 1913     |
|----------------------------------|-------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Valeur démission                 |       | Fr.      | Fr.      | Fr.      | Fr.      | Fr.      | Fr.      | Fr.      | Fr.      | Fr.      | Fr.      | Fr.      | Fr.      | Fr.      |
| <b>Eaux Minérales</b>            |       |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Bourboula.....                   | 500   | 304.84   | 289.29   | 268.64   | 255.48   | 259.98   | 254.40   | 297.39   | 169.33   | 154.12   | 140.96   | 164.40   | 165      | 160      |
| Compagnie Générale.....          | 200   | 297.80   | 273.61   | 236.43   | 176.91   | 183.94   | 179.11   | 159.62   | 157.58   | 166.15   | 173.53   | 116.52   | 95.19    | 71.32    |
| Vals.....                        | 125   |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          | 177.82   | 189.68   | 178.76   |
| Evian.....                       | 125   |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          | 660.13   | 621.95   | 621.95   |
| Vichy.....                       | 375   | 1.675.41 | 1.506.61 | 1.560.87 | 1.530    | 1.738.11 | 818.25   | 1.955.70 | 2.177.38 | 2.260.39 | 2.237.50 | 2.117.27 | 2.076.95 | 2.019.30 |
| <b>HOULLIÈRES</b>                |       |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Ahun.....                        | 125   | 167.49   | 148.62   | 105.91   | 86.02    | 89.61    | 87.55    | 75.47    | 73.39    | 81.04    | 86.37    | 76.82    | 64.29    | 61.38    |
| Grainessac.....                  | 200   | 289.50   | 366.32   | 297.93   |          | 296.66   | 181.84   | 188.50   | 133.57   | 191.53   | 126.41   | 101.14   | 103.14   | 157.81   |
| Tonkin.....                      | 250   | 832.39   | 1.301.54 | 1.086.77 | 1.013.32 | 1.154.75 | 1.344.40 | 1.524.58 | 1.485.63 | 1.599.58 | 1.668.44 | 1.744.07 | 1.662.60 | 1.706.69 |
| Dombrowa.....                    | 500   |          |          |          |          |          |          |          |          | 1.509.18 | 1.434.96 | 1.582.78 | 1.572.20 | 1.599.72 |
| St-Etienne.....                  | 100   | 462.50   | 437.33   | 452.75   | 402.07   | 421.41   | 437.50   | 440.35   | 437.40   | 444      | 476.30   | 480.74   | 458.65   | 458.67   |
| Béthune.....                     | 1.000 |          |          |          |          | 52.75    | 5.186    | 4.912.90 | 4.805.50 | 5.211.89 | 5.496.78 | 5.438.43 | 6.091.76 | 6.753.78 |
| Carmaux.....                     | 100   | 1.393.33 | 1.587.80 | 1.615.87 | 1.669.80 | 1.823.47 | 1.886.29 | 1.868.01 | 1.861.92 | 2.023.74 | 2.194.80 | 2.298.46 | 2.405.45 | 2.756.64 |
| Courrières.....                  | 100   | 2.393.75 | 2.428.41 | 2.919.22 | 2.766.66 | 3.145.41 | 2.777.83 | 3.157.52 | 2.833.62 | 2.989.31 | 3.473.28 | 3.420.68 | 4.678.63 | 5.539.62 |
| Grand Combe.....                 | 10    |          |          |          |          | 332.94   | 344.21   | 316.70   | 321.12   | 338.38   | 410.27   | 446.02   | 470.76   | 506.20   |
| Deurgès.....                     | 250   | 1.315.72 | 1.315.44 | 1.369.93 | 1.369.25 | 1.632.59 | 1.382.03 | 1.353.26 | 1.434.81 | 1.598.07 | 1.722.91 | 1.711.44 | 1.799.66 | 2.071.12 |
| Lens.....                        | 10    |          |          |          |          | 883.71   | 836.60   | 799.22   | 865.87   | 914.89   | 1.112.78 | 1.218.23 | 1.532.71 | 1.642.37 |
| Loire.....                       | 100   | 269.65   | 250.40   | 239.03   | 245.71   | 276.03   | 279.12   | 271.10   | 268.71   | 260.98   | 236.17   | 205.29   | 239.90   | 242.89   |
| Marles, 30 0/0.....              | 100   | 1.810    | 1.803    | 1.875    | 2.150    | 2.140    | 2.254.33 | 2.177.30 | 2.337.17 | 2.430.87 | 2.584.22 | 2.677.76 | 3.256.59 | 3.583.88 |
| Nœux.....                        | 30    |          |          |          |          |          |          | 1.208    | 1.442.80 | 1.609.32 | 1.728.92 | 1.629.87 | 1.793.69 | 1.864.86 |
| <b>MINES MÉTALLIQUES</b>         |       |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Cuivre : Bolbec.....             | 100   |          |          |          |          |          |          |          |          | 839.40   | 787.78   | 760.22   | 802.55   | 826.80   |
| — Congo Français.....            | 100   |          |          |          |          |          |          |          |          | 1.888.92 | 1.805.13 | 1.701.17 | 1.924.73 | 1.898.70 |
| — Tinto.....                     | 100   | 1.340.71 | 1.101.64 | 1.213.25 | 1.360.53 | 1.628.39 | 1.762.99 | 2.068.58 | 1.687.67 |          |          |          | 136.20   | 102.04   |
| Fer : divers : Mines de fer..... | 100   |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          | 305.61   | 142.14   |
| — Bouthaleb.....                 | 500   |          |          |          |          | 788.76   | 897.05   | 929.85   | 637.93   | 491.67   | 467.90   | 37.74    | 51.09    | 36.48    |
| Dr : St-Hélène.....              | 500   | 104.44   | 88.59    | 187.45   | 149.43   | 192.65   | 93.81    | 71.18    | 74.27    | 46.28    | 36.73    | 37.74    | 37.74    | 36.48    |
| Pennaroya.....                   | 250   | 1.43.36  | 1.023.59 | 1.079.30 | 1.106.14 | 1.185.21 | 1.173.41 | 1.160.24 | 1.126.35 | 1.200    | 1.216.34 | 1.199.53 | 1.230.77 | 1.419.85 |
| Guergon.....                     | 500   |          |          |          |          |          |          | 740.54   | 672.13   | 673.99   | 798.02   | 933.16   | 937.50   | 732.10   |
| — Guergon.....                   | 500   |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Krivoi-Rog.....                  | 500   | 547.03   | 1.133.48 | 1.246.12 | 1.376.82 | 1.374.50 | 1.082.23 | 1.050.57 | 1.061.50 | 1.011.28 | 984.07   | 1.267.89 | 1.361.24 | 1.418.41 |
| Nickel.....                      | 250   | 514.88   | 471.56   | 463.79   | 569.29   | 795.06   | 745.11   | 697.36   | 647.21   | 667.31   | 721.52   | 882.80   | 1.133.24 | 1.181.34 |
| — Mafidano.....                  | 250   | 366.98   | 197.08   | 289.88   | 338.82   | 484.92   | 497.44   | 514.16   | 333.65   | 367.05   | 375.86   | 340.42   | 336.35   | 350.19   |
| <b>GISEMENTS DIVERS</b>          |       |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Phosphates : Dyr.....            | 100   | 114.40   | 67.69    | 63.23    | 69.66    | 121.64   | 137.93   | 184.61   | 116.77   | 80.70    | 80.52    | 81.61    | 139.87   | 130.06   |
| — Gafsa.....                     | 500   | 580.40   | 578.67   | 735.82   | 1.048.76 | 1.561.49 | 2.737.87 | 3.901.85 | 3.999.17 | 3.752.03 | 3.587.92 | 3.569.14 | 4.447.96 | »        |
| Salines : Salines domaniales     |       |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Est.....                         | 250   | 246.33   | 285.29   | 305.29   | 427.88   | 454.34   | 436.86   | 390.36   | 384.99   | 392.82   | 413.19   | 396.04   | 341.99   | 375.56   |
| Salines du Midi.....             | 500   | 665      | 894      | 931.30   | 1.121.66 | 1.144.62 | 1.118.80 | 1.052.05 | 1.080.74 | 1.080.74 | 1.213.66 | 1.384.22 | 1.537.12 | 1.879.75 |
| Nitrates : Lagunas nit. C.       | 125   | 55.97    | 57.44    | 58.96    | 68.53    | 92.34    | 99.94    | 94.10    | 65.85    | 52.01    | 55.35    | 61.88    | 60.83    | 53.17    |
| — Lautaro nit. C.                | 125   | 133.31   | 136.09   | 142.13   | 175.74   | 265.14   | 295.84   | 306.28   | 263.39   | 226.08   | 231.98   | 242.57   | 271.10   | 299.27   |

Avec les valeurs de chemins de fer et de canaux nous demeurons encore dans le domaine des plus-values immobilières puisque le sol reste là encore le principal élément d'exploitation. Les sociétés ayant pour but l'utilisation des voies d'eau artificielles, sont rares en France depuis leur rachat par l'Etat. Maintenant subsiste seule la Société anonyme du canal de Pierrelatte dont les actions valant nominativement 500 francs sont cotées en 1912 : 10 fr. 88, accusant ainsi une moins-value de 489 fr. 12. Au total, la moins-value générale de l'entreprise peut être estimée à 5.839.440 francs.

Par contre, la Société du canal maritime de Suez, accuse une prospérité des plus intéressantes comme l'indique ses cotes successives.

*Valeur nominale : 500 francs*

|               |          |               |          |
|---------------|----------|---------------|----------|
| 1871. . . . . | 208.13   | 1905. . . . . | 4.461.14 |
| 1879. . . . . | 724.40   | 1906. . . . . | 4.471.30 |
| 1880. . . . . | 1.075.88 | 1907. . . . . | 4.552.31 |
| 1885. . . . . | 2.035.39 | 1908. . . . . | 4.445.94 |
| 1895. . . . . | 3.249.10 | 1909. . . . . | 4.748.28 |
| 1901. . . . . | 3.713.67 | 1910. . . . . | 5.330.90 |
| 1902. . . . . | 3.923.57 | 1911. . . . . | 5.545.56 |
| 1903. . . . . | 3.904.70 | 1912. . . . . | 6.107    |
| 1904. . . . . | 4.209.50 | 1913. . . . . | 5.414.57 |

Cette hausse dénonce de 1858 à 1913 une plus-value par action de 4.914 fr. 57, soit 1.082,91 0/0, soit enfin pour l'ensemble de l'actif social une augmentation de valeur de 1.965.820.000 francs.

Les actions des Compagnies de chemins de fer marquent en général un mouvement vers la hausse. Toutefois, cela n'est vrai que pour les sociétés les plus puissantes. Les Compagnies d'importance moyenne, manquant de ressources financières nécessaires, n'ont pu acquérir leur plein développement, elles stagnent ou sont en décadence. D'autre part, même pour les grandes sociétés, si par rapport aux taux d'émission la plus-value est réelle, par contre depuis quelques années le mouvement ascendant semble enrayé : une baisse continue, se manifeste depuis 1897. Elle reste cependant de faible envergure. (V. tableau ci-après).

Pour les sociétés de moindre importance : Automobiles de Place, Compagnie Générale de Voiture, Bateaux Parisiens : la cote s'établit ainsi qu'il suit : (V. tableau p. 80).

Une moins-value assez considérable apparaît pour les deux dernières, se chiffrant à 440.39 0/0 pour les Bateaux Parisiens et à 45,41 0/0 pour la Compagnie Générale des Voitures. Les automobiles de Place, sont, elles, au contraire, en hausse de 57,24 0/0.

La moins-value générale inhérente à l'entreprise est de 4 039.600 francs pour les bateaux Parisiens et de 8.955.663 pour la Compagnie Générale. La plus-value qui peut leur être opposée du fait de la prospérité des Automobiles de place n'est que de 5 millions 724.000.



| ANNÉES           | SOCIÉTÉS                |                      |                                     |
|------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------------|
|                  | Automobiles<br>de Place | Bateaux<br>Parisiens | Compagnie<br>Générale<br>de Voiture |
| 1901             | »                       | 375 36               | 190 05                              |
| 1902             | »                       | 234 99               | 240 14                              |
| 1903             | »                       | 213 04               | 198 96                              |
| 1904             | »                       | 278 »                | 194 04                              |
| 1905             | »                       | 328 84               | 272 80                              |
| 1906             | »                       | 321 49               | 250 56                              |
| 1907             | »                       | 298 42               | 239 02                              |
| 1908             | »                       | 258 55               | 206 76                              |
| 1909             | 161 55                  | 241 44               | 207 27                              |
| 1910             | 167 22                  | 272 48               | 255 68                              |
| 1911             | 166 59                  | 285 53               | 232 77                              |
| 1912             | 142 28                  | 305 37               | 201 86                              |
| 1913             | 157 24                  | 298 02               | 185 60                              |
| Cours maximum:   | »                       | 810 09<br>(1897)     | 810 86<br>(1882)                    |
| Valeur nominale. | 100 »                   | 500 »                | 340 »                               |

Les Compagnies de transport maritimes françaises sont généralement peu prospères, les charges à la construction, et le fret rendant leur trafic onéreux. Une telle situation devait se traduire par une dépréciation de leurs actions en Bourse. (V. tableau page suivante).

La plus-value, purement mobilière, qui se dégage des valeurs industrielles (1), n'est ni moins répandue, ni moins importante que la plus-value mixte précédemment constatée. On peut s'en rendre compte,

1. Rangées dans le tableau suivant sous les rubriques : Assurances, Electricité, Filatures, Gaz, Forges et Fonderies, Divers.



TABLEAU DES COURS DES PRINCIPALES

| COMPAGNIES                                                                                                                                                                                                                                          | Valeur nominale | Cours maximum            | 1901     | 1902     | 1903     | 1904     | 1905     |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----|
| P.-L.-M.....                                                                                                                                                                                                                                        | 500             | (1898) 1 915 74 1.669 58 | 1.482 93 | 1.420 90 | 1.352 76 | 1.389 67 | 1.344    |     |
| Midi.....                                                                                                                                                                                                                                           | 500             | (1898) 1.449 46 1.304 94 | 1.263 61 | 1.177 07 | 1.158 35 | 1.209 43 | 1.144    |     |
| Nord.....                                                                                                                                                                                                                                           | 400             | (1900) 2.316 98 2.124 06 | 1.906 14 | 1.832 21 | 1.764 40 | 1.815 93 | 1.782    |     |
| Orléans.....                                                                                                                                                                                                                                        | 500             | (1898) 1 808 78 1.653 96 | 1.552 69 | 1.497 49 | 1.450 07 | 1.493 93 | 1.408    |     |
| Est.....                                                                                                                                                                                                                                            | 500             | (1898) 1.087 31 1.029 56 | 980 99   | 928 08   | 906 59   | 963 45   | 904      |     |
| Bône-Guelma.....                                                                                                                                                                                                                                    | 500             | (1898) 796 71            | 731 91   | 730 28   | 715 21   | 700 24   | 717 75   | 694 |
| Dakar-Saint-Louis.....                                                                                                                                                                                                                              | 500             |                          | 688 66   | 754 92   | 813 10   | 835 95   | 8.887 35 | 884 |
| Société Générale des Chemins de Fer économiques.....                                                                                                                                                                                                | 500             | (1897) 469 36            | 435 30   | 442 27   | 439 15   | 426 75   | 441 37   | 434 |
| Sud-France.....                                                                                                                                                                                                                                     | 500             | (1891) 535 39            | 257 47   | 205 77   | 221 10   | 228 04   | 270 13   | 264 |
| <p>Les Compagnies de transport intra-urbain ne donnent que des résultats financiers médiocres<br/>litain et la Compagnie Générale des Omnibus, les deux grandes Sociétés parisiennes de transport en co<br/>ways 2, accusent des moins-values :</p> |                 |                          |          |          |          |          |          |     |
| Métropolitain.....                                                                                                                                                                                                                                  | 250             |                          | 577 17   | 580 89   | 587 26   | 543 35   | 585 80   | 514 |
| Nord-Sud.....                                                                                                                                                                                                                                       | 250             |                          |          |          |          |          | 293 40   | 234 |
| Compagnie Générale des Tram-ways.....                                                                                                                                                                                                               | 500             |                          | 283 25   | 211 81   | 190 89   | 191 47   | 239 09   | 204 |
| Omnibus.....                                                                                                                                                                                                                                        | 500             |                          |          |          |          |          |          |     |

|                                       | 1907     | 1908     | 1909     | 1910     | 1911     | 1912     | 1913     | Plus-value absolue<br>Valeur nomin.<br>en 1913 | Plus-value<br>en o/o | Plus-value totale<br>de<br>l'entreprise |
|---------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|
| 1 81                                  | 1.338 81 | 1.368 53 | 1.330 60 | 1.297 07 | 1.177 04 | 1.247 13 | 1.294 57 | + 794 57                                       | 168 61               | + 635.656.000                           |
| 2 55                                  | 1.107 38 | 1.138 17 | 1.152 67 | 1.149 03 | 1.045 06 | 1.101    | 1.124 06 | + 624 06                                       | 124 81               | + 156.015.000                           |
| 3 64                                  | 1.756 96 | 1.779 28 | 1.741 33 | 1.705 51 | 1.583 13 | 1.649 26 | 1.687 50 | + 1.287 50                                     | 321 87               | + 675.937.500                           |
| 4 79                                  | 1.348 62 | 1.382 69 | 1.390 37 | 1.382 03 | 1.244 77 | 1.308 63 | 1.333 72 | + 833 72                                       | 166 74               | + 500.232.000                           |
| 5 16                                  | 895 16   | 937 96   | 917 35   | 919 79   | 890 83   | 920 61   | 912 33   | + 412 33                                       | 82 46                | + 240.800.000                           |
| 6 55                                  | 668 50   | 675 66   | 682 21   | 676 79   | 665 92   | 654 38   | 630 63   | + 130 63                                       | 26 13                | + 7.837.800                             |
| 7 02                                  | 824 28   | 939 37   | 1.135 38 | 1.196 76 | 1.304 98 | 1.234 81 | 1.113 81 | + 613 81                                       | 122 76               | + 6.237.537                             |
| 8 80                                  | 414 55   | 422 59   | 426 62   | 423 23   | 411 68   | 396 22   | 385 96   | — 114 04                                       | — 22 80              | — 5.702.000                             |
| 9 11                                  | 186 02   | 143 89   | 189 97   | 210 26   | 183 48   | 156 60   | 114 19   | — 385 41                                       | — 77 08              | — 19.270.500                            |
| Plus-value : total..... 2.222.716.557 |          |          |          |          |          |          |          |                                                |                      |                                         |
| Moins-value : total..... 24 972 500   |          |          |          |          |          |          |          |                                                |                      |                                         |
| Plus-value générale                   |          |          |          |          |          |          |          |                                                |                      |                                         |
| Absolue o/o par action                |          |          |          |          |          |          |          |                                                |                      |                                         |
| 7 71                                  | 514 46   | 449 82   | 547 07   | 588      | 650 88   | 646 50   | 616 55   | + 366 55                                       | 146 62               | + 109.965.000                           |
| 1 78                                  | 233 31   | 242 28   | 334 17   | 319 19   | 295 82   | 246 21   | 186 69   | — 63 31                                        | — 25 32              | — 18.993.000                            |
| 2 35                                  | 150 08   | 153 56   | 187 70   | 196 01   | 157 38   | 181 92   | 170 43   | — 329 57                                       | — 65 9               | — 5.433.120                             |
|                                       |          |          |          | 665 41   | 679 69   | 706 90   | 715 50   | + 215 50                                       | + 43 1               | + 37.773.000                            |

, leur cote est généralement décroissante. A part le Métropo-  
mun le « Nord-Sud » et la « Compagnie Générale des Tram-





par le tableau suivant où toutes les valeurs cotées en Bourse (1) se trouvent groupées. (V. tableau page 82).

|                                       | Ch argeurs<br>Réunis | Compagnie<br>générale<br>de<br>Navigation | Messageries<br>maritimes | Compagnie<br>générale<br>transatlantique |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|
| 1901                                  | 1.150 43             | 436 65                                    | 496 17                   | 257 98                                   |
| 1902                                  | 872 35               | 335 88                                    | 336 88                   | 139 30                                   |
| 1903                                  | 638 05               | 364 66                                    | 216 84                   | 131 55                                   |
| 1904                                  | 581 85               | 361 62                                    | 228 03                   | 160 61                                   |
| 1905                                  | 746 49               | 358 59                                    | 289 38                   | 184 13                                   |
| 1906                                  | 799 26               | 403 02                                    | 285 08                   | 209 76                                   |
| 1907                                  | 600 50               | 397 57                                    | 232 16                   | 216 30                                   |
| 1908                                  | 479 81               | 410 16                                    | 168 65                   | 209 86                                   |
| 1909                                  | 479 41               | 414 13                                    | 164 88                   | 220 53                                   |
| 1910                                  | 513 81               | 406 21                                    | 175 75                   | 235 44                                   |
| 1911                                  | 580 99               | 375 35                                    | 168 03                   | 227 06                                   |
| 1912                                  | 652 22               | 321 18                                    | 150 33                   | 215 73                                   |
| 1913                                  | 635 31               | 309 78                                    | 131 99                   | 178 95                                   |
| Cours maximum..                       | 1.496 36<br>(1897)   | 453 77<br>(1897)                          | 726 86<br>(1897)         | 621 10<br>(1890)                         |
| Plus-value initiale<br>absolue.....   | + 185 31             | — 190 22                                  | — 118 01                 | + 28 95                                  |
| Plus-value en o/o..                   | + 27 06              | — 38 04                                   | — 23 60                  | + 19 30                                  |
| — pour l'en-<br>treprise.....         | +6.765.500 »         | —6.087.040 »                              | —14.161.200 »            | +5.210.000 »                             |
| Valeur nominale...                    | 500 »                | 500 »                                     | 250 »                    | 150 »                                    |
| Total plus-value : 11.976.500 francs  |                      |                                           |                          |                                          |
| Total moins-value : 20.248.240 francs |                      |                                           |                          |                                          |
| Moins-value totale : 8.271.740 francs |                      |                                           |                          |                                          |

Par rapport à un capital de base de 18.829.697.000 fr.  
la plus-value s'est élevée pour l'ensemble des

1. D'après *l'Annuaire des valeurs admises à la cote officielle de la Bourse de Paris*, publié par la Chambre syndicale des agents de change, 1915-1917.

| NATURE<br>des<br>entreprises | Capital social | Nombre<br>des<br>valeurs |           | Plus-value<br>constatée en francs | Moins-value<br>constatée en francs | Plus-value diffé-<br>rentielle en francs | Durée moyenne<br>de formation de<br>la p.-v. en années |
|------------------------------|----------------|--------------------------|-----------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                              |                | colères                  | millièmes |                                   |                                    |                                          |                                                        |
|                              |                |                          |           |                                   |                                    |                                          |                                                        |
| Assurances.....              | 279.500.000    | 47                       | 41        | 508.762.400                       | 25.453.035                         | 482.453.035                              | 19.3                                                   |
| Banques.....                 | 5.083.832.000  | 107                      | 81        | 3.949.782.815                     | 654.180.760                        | 3.295.602.055                            | 15.73                                                  |
| Canaux.....                  | 234.040.000    | 7                        | 3         | 2.266.366.610                     | 5.869.440                          | 2.260.497.170                            | 31.00                                                  |
| Chemins de fer et tramways.  | 7.918.704.000  | 133                      | 79        | 2.750.602.399                     | 505.250.589                        | 2.245.351.810                            | 20.75                                                  |
| Eaux et docks.....           | 211.150.000    | 15                       | 12        | 236.874.273                       | 31.185.360                         | 205.688.913                              | 29.19                                                  |
| Electricité.....             | 772.925.000    | 44                       | 41        | 603.210.612                       | 22.061.203                         | 581.149.409                              | 10.38                                                  |
| Filatures.....               | 63.000.000     | 4                        | 4         | 30.265.840                        | 2.193.200                          | 28.072.640                               | 17.83                                                  |
| Gaz.....                     | 326.700.000    | 23                       | 17        | 142.919.010                       | 72.808.835                         | 70.110.175                               | 20.46                                                  |
| Forges et fonderies..        | 963.805.000    | 54                       | 48        | 1.024.967.789                     | 51.999.610                         | 972.968.179                              | 14.38                                                  |
| Houillères.....              | 215.724.000    | 29                       | 22        | 1.279.240.106                     | 25.257.107                         | 1.253.982.999                            | 21.37                                                  |
| Mines métalliques...         | 426.925.000    | 22                       | 21        | 1.116.597.395                     | 32.533.506                         | 1.084.063.889                            | 17.48                                                  |
| Produits chimiques..         | 209.828.000    | 28                       | 21        | 359.793.847                       | 4.375.860                          | 355.417.987                              | 15.17                                                  |
| Ports.....                   | 60.000.000     | 8                        | 5         | 22.986.800                        | 5.179.800                          | 17.807.000                               | 16.00                                                  |
| Transports.....              | 476.215.000    | 21                       | 15        | 114.377.127                       | 60.599.367                         | 53.777.760                               | 20.00                                                  |
| Divers.....                  | 1.587.349.000  | 105                      | 90        | 1.262.439.226                     | 56.767.899                         | 1.205.671.327                            | 14.94                                                  |
| Totaux.....                  | 18.829.697.000 | 647                      | 500       | 15.669.186.249                    | 1.556.715.571                      | 14.112.470.678                           | 18.26(2)                                               |

1. Depuis l'admission à la cote jusqu'en 1913.

2. Moyenne générale.

1. Depuis l'admission à la cote jusqu'en 1913.

2. Moyenne générale.

valeurs mobilières (actions) au chiffre total de 15.669.186.249 francs. La moins-value seulement à 1.556.715.571 (1).

En prenant comme point de départ la date où les valeurs ont été admises à la cote officielle, la moyenne des années écoulées jusqu'en 1913 est de dix-huit ans,  $1\frac{1}{4}$  : la moyenne annuelle de formation est donc pour la plus-value de 858.115.347 francs et pour la moins-value de 85.252.769 francs, à peine le dixième.

L'importance de la hausse est si considérable qu'il est inutile de la souligner davantage. Elle permettra seulement de marquer l'inconséquence de ceux qui, relevant les phénomènes de plus-values immobilières, négligeaient ceux de plus-values mobilières.

D'après une statistique officielle la valeur du sol non bâti en France, évalué en 1851 à 61.189.030.452 fr. (valeur de base) était estimé à 89.848.101.805 francs, en 1879, accusant une plus-value de 28.659.071.353 fr. soit près du double de la plus-value des valeurs mobilières.

Les résultats ne seraient pas les mêmes si l'on tenait seulement compte de la plus-value relative : Celle-ci est en effet pour les valeurs mobilières de

---

1. Les chiffres de plus-values et de moins-values sont obtenus pour chaque entreprise en multipliant la différence entre la valeur d'émission et la cote moyenne en 1913 par le nombre de titres en circulation.

83,21 o/o et de 46,83 o/o pour la propriété foncière.

La moyenne d'accroissement annuel est de 1.023.538.262 pour le sol et de 772.862.578 (1) pour les valeurs mobilières, mais il est à remarquer que la période envisagée 1851-1879, a été le temps de la plus intense prospérité foncière constatée en France, ce qui enlève, en une certaine mesure, aux chiffres cités une part de leur signification. Par contre, de 1895 (2) à 1913, date à laquelle se place notre étude sur les valeurs mobilières, nous assistons à une hausse constante du loyer de l'argent et par conséquent à une baisse corrélative du taux de capitalisation, phénomène qui a dû enrayer certainement la tendance signalée à la plus-value.

Les faits, comme le raisonnement, nous amènent donc à reconnaître, à côté de la plus-value immobilière, l'existence d'une plus-value mobilière. Cependant il ne doit être fait état qu'avec prudence des résultats déjà obtenus :

La plus-value globale, qui vient d'être dégagée, est en effet une plus-value brute et incorpore en conséquence une part de l'effort individuel (3) dépensé pour la provoquer. Elle ne saurait à ce titre servir

---

1. Sans compensation de moins-values : 858.115.347.

2. A partir de 1897.

3. Mais la correction à apporter de ce chef à la plus-value n'est pas importante, le nombre des spéculateurs, seuls agents actifs de la plus-value des valeurs mobilières étant très restreint relativement à la masse énorme des actionnaires.

de base à une discussion sérieuse ; elle le pourrait d'autant moins qu'elle n'implique pas un bénéfice réel acquis aux individus. Les dates comparatives choisies pour le calcul de la plus-value sont en effet arbitraires et ne correspondent aucunement à une durée réelle de possession : les chiffres de plus-values qui en ressortent peuvent en conséquence être réputés exacts en théorie, mais n'indiquent pas qu'il a été tiré profit d'une semblable valorisation par les détenteurs actuels des titres.

Il ne faut pas négliger non plus, en marquant la prédominance de la plus-value sur la moins-value, de souligner qu'il n'a été tenu aucun compte dans nos statistiques des valeurs nombreuses qui ont disparu de la cote de la Bourse par suite d'une débâcle. Enfin, les chiffres précédents ne peuvent donner une impression d'ensemble : il existe des bourses nationales ou étrangères où les cotes diffèrent de celles que nous avons relevées à la Bourse de Paris ; il existe aussi des valeurs qui ne sont pas négociées sur ces marchés financiers officiels ; il existe encore des titres que nous avons passé sous silence et qui ne représentent pas des parts sociales, mais des droits de créances : les obligations et les rentes.

Or, entre ces deux espèces de valeurs mobilières la différence est grande. Les unes, étant des valeurs à revenus variables, ont en effet leur taux de capita-



lisation fixé d'après la prospérité du fonds social qu'elles représentent, les autres, recevant une rémunération fixe, se capitalisent à une époque donnée en fonction du loyer normal de l'argent.

Il en dérive pour chacune d'elles une valorisation distincte, qui peut être ou synchronique ou inverse. C'est cette dernière hypothèse qui s'est réalisée durant la période envisagée : alors que les actions accusaient une tendance très nette à la plus-value, les valeurs à revenus fixes enregistraient une dépréciation marquée due à la hausse constante du taux de l'intérêt.

En partant de l'année 1897, où les cotes les plus fortes sont relevées, et en aboutissant à 1912 pour les fonds d'Etat et à 1910 pour les emprunts de départements, villes, chemins de fer et Crédit Foncier de France, on constate une moins-value générale, mais peu considérable, ne dépassant en aucun cas 23,85 o/o et en moyenne 18,45 o/o pour les uns, et 6,51 o/o pour les autres. (V. tableaux pp. 87 et 88).

A raison du très grand nombre de valeurs à revenu fixe, la moins-value relevée est d'importance. Cette situation peut n'être toutefois que temporaire, si l'on en croit les mouvements en sens divers du taux d'intérêt, enregistrés du premier quart du xix<sup>e</sup> siècle à 1913. On constate, de 1827 à 1850 environ, une baisse très lente et continue du taux de l'intérêt et



corrélativement une hausse des cours des valeurs à revenus fixes.

| RENTE 3 0/0 (1)        | Cours au<br>10 août 1897<br>(Maximum<br>quasi<br>universel) | Cours<br>au<br>20 avril<br>1912 | Différence<br>de cours<br>moins-<br>values | Pourcentage<br>de la<br>différence |
|------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|
| Français....           | 105 25                                                      | 91 65                           | 13 60                                      | 12 94                              |
| Belge....              | 102 20                                                      | 85 10                           | 17 10                                      | 16 76                              |
| Danois....             | 99 70                                                       | 79 75                           | 19 95                                      | 20 01                              |
| Hollandais....         | 99 75                                                       | 82 45                           | 17 30                                      | 17 34                              |
| Norvégien....          | 100                                                         | 80 60                           | 19 40                                      | 19 40                              |
| Prussien consolidé...  | 98 25                                                       | 81 30                           | 16 95                                      | 17 26                              |
| Russe....              | 96 50                                                       | 79 80                           | 16 70                                      | 17 30                              |
| Suédois....            | 102                                                         | 92 50                           | 19 50                                      | 19 11                              |
| Suisse....             | 102                                                         | 81                              | 21                                         | 20 58                              |
| Anglais consolidé (2). | 123 28                                                      | 93 90                           | 29 38                                      | 23 85                              |

1. *Economiste européen*, Téry, 26 avril 1913.

2. L'Anglais consolidé est ici évalué en 3 0/0 alors qu'en fait il a été toujours soit 2 3/4, soit 2 1/2 0/0.

Le mouvement contraire est relevé de 1850 à 1869. A partir de 1871, une hausse considérable se manifeste pour les fonds d'Etat et en général pour toutes les valeurs à revenus fixes. Enfin, quatrième période, déjà examinée, le taux d'intérêt s'élève et celui de capitalisation diminue.

Les mouvements sont habituellement très lents, l'observation doit donc porter sur de longues périodes

et les conclusions à tirer des constatations faites entre 1897 et 1913, délai relativement court, ne peuvent être définitives.

TABLEAU COMPARATIF (1)

| Nature du titre                        | Entreprises                               | 1897     | 1910     | Moins-value |      |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|----------|----------|-------------|------|
|                                        |                                           |          |          | absolue     | o/o  |
| Obl. 3 o/o nouv. (2)                   | 6 grandes C <sup>tes</sup><br>Chemins fer | 484 31   | 436 97   | 47 34       | 9 77 |
| Obl. 3 1/2 o/o (3).                    | 10 Villes et<br>Dép. franç..              | 5.547 19 | 5.318 04 | 229 15      | 4 30 |
| Obl. amortiss. (4)                     | Rente Fran-<br>çaise.....                 | 102 67   | 97 75    | 4 92        | 4 79 |
| Obl. 4 o/o 1865-<br>1875-1876.....     | Ville de Paris                            | 1.753 45 | 1.643 80 | 109 65      | 6 25 |
| Obl. 2 1/2 o/o 1892-<br>94-96 (5)..... | Ville de Paris                            | 789 96   | 743 91   | 46 05       | 5 82 |
| Obl. 3 o/o lots...                     | Crédit Fon-<br>cier.....                  | 1.512 78 | 1.413 64 | 99 14       | 6 55 |
| Obl. 3 o/o sans<br>lots.....           | Crédit Fon-<br>cier.....                  | 470 11   | 431 83   | 38 28       | 8 14 |

1. Maury, *Les valeurs françaises depuis dix ans*.

2. Moyenne des cours moyens.

3. Cours moyens totalisés : Périgueux, Cognac, Marseille, Saint-Nazaire, Besançon, Beauvais, Bordeaux, Vienne, Sarthe, Constantine.

4. Cours intermédiaires, entre maximum et minimum.

5. Cours moyens totalisés.

Le marché des changes, sujet à des variations de

cours, peut lui aussi donner lieu à des remarques analogues (1).

## Les valeurs mobilières pendant la guerre

Aussi bien sur les valeurs à revenus variables que sur celles à revenus fixes, la guerre devait avoir son influence. De nombreuses valeurs ayant pendant cette période cessé d'être cotées, on ne pourra pas facilement toutefois dégager le sens des variations.

Pour les actions, la difficulté sera particulièrement grande : leur valorisation dépendant de la nature des entreprises qu'elles représentent.

Les sociétés immobilières, les crédits fonciers ont subi durant la guerre une dépréciation marquée de leurs titres. (V. tableau p. 90).

Pour les entreprises exploitant les richesses du sol les cotes suivantes ont été relevées. (V. tabl. p. 91).

La plus-value semble dominer, si l'on s'en tient au pourcentage relevé, bien que les cas de moins values soient légèrement supérieurs en nombre. La plus-value n'apparaît franchement qu'à partir de 1916, et surtout en 1917. L'année 1914 est une année

---

1. Voir, au sujet des variations du taux de l'intérêt, sujet très étudié et que nous ne pousserons pas plus à fond, Rist, *Revue d'Economie politique*, 1913, p. 467, article contenant un diagramme des rentes anglaises, françaises et prussiennes de 1821 à 1875 et Rist, *Revue économique internationale* du 13 mars 1913.

de légère dépression. En 1915, les valeurs atteignent leur maximum de baisse.

| SOCIÉTÉS                             | Cours moyen ou plus haut (1) |         |      |         |      |       |      | Cours<br>au 10<br>janvier<br>1919 |
|--------------------------------------|------------------------------|---------|------|---------|------|-------|------|-----------------------------------|
|                                      | 1913                         | 1914    | 1915 | 1916    | 1917 | 1918  | 1917 |                                   |
| Crédit foncier du<br>Brésil (1)..... | 606                          | 564 (1) | »    | »       | 399  | — 207 | 34   | 550                               |
| Crédit foncier de<br>France (1)..... | 945 (1)                      | 910 (1) | 750  | 786 (1) | »    | »     | »    | 97                                |
| Créd. foncier d'O-<br>rient.....     | 499                          | 483     | »    | »       | 241  | — 258 | 51   | »                                 |
| Cie foncière de<br>France.....       | 107                          | 93      | »    | 65      | 62   | — 43  | 42   | 114                               |
| Société foncière<br>lyonnaise.....   | 443                          | 424     | »    | »       | 297  | 146   | 32   | 335                               |
| La Rente fon-<br>cière.....          | 902                          | 619     | 403  | 361     | 375  | 527   | 58   | 464,50                            |
| Créd. fonc. d'Au-<br>triche.....     | 1.254                        | 1.248   | 895  | 841     | 841  | 413   | 32   | »                                 |

Si, pour les houillères de nombreuses et importantes moins-values sont constatées, il y a lieu de signaler qu'elles se rapportent uniquement à des entreprises situées en pays envahis ou dans la zone de combat. Les entreprises de même nature, non affectées par la guerre, trouvent une source suffisante de prospérité dans le prix très rémunérateur du charbon (1) et accusent ainsi dans leur ensemble une tendance à la plus value.

| ENTREPRISES                         | COURS MOYENS |       |       |       |       | PLUS OU MOINS-VALUES<br>entre 1913-1917<br>Nombre absolu o/o |     | COURS<br>au 9 et 10<br>Janv. 1919 |
|-------------------------------------|--------------|-------|-------|-------|-------|--------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------|
|                                     | 1913         | 1914  | 1915  | 1916  | 1917  |                                                              |     |                                   |
|                                     |              |       |       |       |       |                                                              |     |                                   |
| <b>Eaux minérales.</b>              |              |       |       |       |       |                                                              |     |                                   |
| C <sup>ie</sup> générale . . . .    | 71           | 65    | 43    | 48    | 51    | 20                                                           | 28  | 79                                |
| Vals . . . . .                      | 178          | 188   | 174   | 163   | 168   | 9                                                            | 5   | 165                               |
| Vichy . . . . .                     | 2.109        | 1.995 | 1.859 | 1.744 | 1.637 | 382                                                          | 18  | 1.770                             |
| Ahun . . . . .                      | 61           | 60    | 73    | 99    | 124   | 63                                                           | 103 | 11.250                            |
| Grain en sac . . . .                | 157          | 135   | 204   | 283   | 313   | 156                                                          | 99  | »                                 |
| Tonkin . . . . .                    | 1.706        | 1.732 | 1.706 | 1.903 | 2.074 | 368                                                          | 21  | 965                               |
| Dombrowa . . . . .                  | 1.599        | 1.615 | 1.290 | 1.061 | 969   | 630                                                          | 39  | 514                               |
| Saint-Etienne . . . .               | 458          | 448   | 445   | 488   | 564   | 106                                                          | 18  | 6.000                             |
| Béthune . . . . .                   | 6.753        | 6.050 | »     | »     | 4.922 | 1.831                                                        | 27  | »                                 |
| Carmaux . . . . .                   | 2.766        | 2.631 | 2.572 | 2.658 | 3.092 | 336                                                          | 12  | 2.100                             |
| Courrières . . . . .                | 5.539        | 4.871 | 1.833 | 1.941 | 2.941 | 2.598                                                        | 46  | 359                               |
| Dourges . . . . .                   | 506          | 447   | 433   | 395   | 313   | 193                                                          | 38  | 2.595                             |
| Grand-Combe . . . .                 | 2.071        | 2.100 | 2.096 | 2.246 | 2.369 | 298                                                          | 14  | 1.032                             |
| Lens . . . . .                      | 1.642        | 1.404 | 1.014 | 998   | 1.062 | 580                                                          | 35  | 539                               |
| Loire . . . . .                     | 242          | 234   | 237   | 299   | 470   | 228                                                          | 94  | 4.440                             |
| Marles, 30 o/o . . . .              | 3.583        | 3.131 | 3.083 | 3.455 | 4.102 | 519                                                          | 14  | 2.155                             |
| Neux . . . . .                      | 1.864        | 1.634 | 1.635 | 1.509 | 954   | 910                                                          | 48  | 789                               |
| <b>Mines métalliques.</b>           |              |       |       |       |       |                                                              |     |                                   |
| Boheo . . . . .                     | 826          | 698   | 626   | 833   | 983   | 157                                                          | 19  | 92                                |
| Saint-Hélie . . . . .               | 56           | 66    | 85    | 85    | 78    | 22                                                           | 39  | »                                 |
| Tinko . . . . .                     | 1.895        | 1.876 | 1.680 | 1.815 | 1.995 | 100                                                          | 5   | »                                 |
| Mines de fer . . . .                | 102          | 71    | 75    | 76    | 67    | 35                                                           | 34  | 1.275                             |
| Pennaroya . . . . .                 | 1.419        | 1.377 | 1.297 | 1.789 | 1.917 | 498                                                          | 35  | 547                               |
| Guergour . . . . .                  | 732          | 549   | 511   | 492   | 639   | 93                                                           | 12  | »                                 |
| Kriwoi-Rog . . . . .                | 1.418        | 1.137 | 870   | 935   | 991   | 427                                                          | 30  | 1.431                             |
| Nickel . . . . .                    | 1.181        | 1.131 | 1.011 | 1.253 | 1.450 | 269                                                          | 22  | 385                               |
| Malfidano . . . . .                 | 350          | 249   | 188   | 227   | 276   | 74                                                           | 21  | 175                               |
| <b>Etéments divers.</b>             |              |       |       |       |       |                                                              |     |                                   |
| Dyr . . . . .                       | 130          | 97    | 77    | 83    | 130   | »                                                            | »   | 1.120                             |
| Gafsa . . . . .                     | 1.031        | 879   | 692   | 782   | 1.159 | 127                                                          | 12  | 375                               |
| Salines de l'Est . . .              | 375          | 359   | »     | »     | 215   | 160                                                          | 42  | 2.990                             |
| Salines du Midi . . .               | 1.879        | 1.855 | 1.636 | 1.870 | 2.046 | 167                                                          | 8   | »                                 |
| Lagunas nit C <sup>o</sup> . . . .  | 55           | 44    | 35    | 42    | 45    | 10                                                           | 22  | »                                 |
| Lagutaro nit C <sup>o</sup> . . . . | 299          | 260   | 215   | 262   | 285   | 14                                                           | 4   | »                                 |



Les Compagnies de transport : chemins de fer, tramways, canaux, ont souffert de la guerre : Les réquisitions militaires, jointes aux entraves apportées au commerce privé, la pénurie de main d'œuvre, la cherté des matières premières, ont lourdement grevé la situation financière de ces entreprises : Les cotes qu'elles enregistrent sont généralement très inférieures à celles d'avant-guerre.

| COMPAGNIES                                     | COURS MOYENS |       |       |       |       | Différence<br>entre 1913 et 1917<br>Nombre absolu | o/o  | Cours au 9 et<br>10 janvier 1919 |
|------------------------------------------------|--------------|-------|-------|-------|-------|---------------------------------------------------|------|----------------------------------|
|                                                | 1913         | 1914  | 1915  | 1916  | 1917  |                                                   |      |                                  |
| Canal de Suez.                                 | 5.414        | 4.866 | 4.179 | 4.338 | 4.444 | — 970                                             | — 17 |                                  |
| P.L.M. ....                                    | 1.294        | 1.251 | 1.059 | 1.010 | 981   | — 313                                             | — 24 | 915                              |
| Midi. ....                                     | 1.124        | 1.089 | 973   | 938   | 912   | — 212                                             | — 18 | 910                              |
| Nord. ....                                     | 1.687        | 1.658 | 1.307 | 1.357 | 1.305 | — 382                                             | — 22 | 1.294                            |
| Orléans. ....                                  | 1.333        | 1.314 | 1.140 | 1.126 | 1.104 | — 229                                             | — 17 | 1.090                            |
| Est. ....                                      | 912          | 884   | 779   | 789   | 763   | — 149                                             | — 16 | 900                              |
| Ouest. ....                                    | 890          | 868   | 727   | 704   | 702   | — 188                                             | — 21 | 710                              |
| Bone. Guelma.<br>Dakar. Saint-<br>Louis. ....  | 630          | 638   | 543   | 556   | 550   | — 80                                              | — 12 | 540                              |
| Sud. France..                                  | 1.113        | 1.071 | 1.010 | néant | 1.042 | — 71                                              | — 6  | 942                              |
| Métropolitain.                                 | 114          | 138   | néant | néant | 95    | — 19                                              | — 16 | 131                              |
| Nord-Sud. ....                                 | 616          | 516   | 430   | 426   | 418   | — 198                                             | — 32 | 476                              |
| C <sup>ie</sup> Générale des<br>tramways. .... | 186          | 138   | 107   | 122   | 119   | — 67                                              | — 36 | 169                              |
| Omnibus. ....                                  | 170          | 158   | 123   | 102   | 81    | — 89                                              | — 52 | 79                               |
| Automobiles<br>de places. ....                 | 715          | 543   | 432   | 418   | 406   | — 309                                             | — 43 | 455                              |
| Bateaux parisiens.                             | 157          | 188   | 150   | 143   | 175   | + 18                                              | + 11 | 168                              |
| C <sup>ie</sup> Générale des<br>voitures. .... | 298          | 287   | 264   | 244   | 257   | + 44                                              | — 13 | 250                              |
|                                                | 185          | 192   | 154   | 196   | 297   | + 112                                             | + 60 | 427                              |

Les actions de toutes les compagnies de transport en commun, relevées dans le tableau précédent, sont en moins valué.



Les voitures de place : automobiles de place et Compagnie générale des voitures à Paris, dont le nombre a été restreint par suite de la mobilisation des conducteurs, ont fait prime pendant la guerre, ce qui explique la plus-value dont profitent les entreprises qui les exploitent.

La dépréciation des valeurs de transports se poursuit d'une façon continue dès 1914 ; quelques tendances à la reprise sont constatées en 1916, mais en général l'année 1917 marque le point culminant, actuellement connu, de ce mouvement. Pour quelques-unes, la baisse maxima est atteinte en 1915, mais l'amélioration de leurs positions n'a été depuis lors que très modérée.

Au contraires, les Compagnies de transports maritimes, ont joui par suite de la cherté remarquable du frêt, de plus-values très importantes.

| COMPAGNIES                               | COURS MOYENS |      |      |       |       | Différence<br>1913<br>Chiffre<br>absolu | Entre<br>1917<br>o/o | Cours<br>au 10<br>janvier<br>1919 |
|------------------------------------------|--------------|------|------|-------|-------|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|
|                                          | 1913         | 1914 | 1915 | 1916  | 1917  |                                         |                      |                                   |
| Chargeurs réunis.                        | 635          | 592  | 509  | 850   | 1.531 | + 896                                   | + 141                | 1.574                             |
| Messageries maritimes .....              | 131          | 98   | 71   | 114   | 219   | + 88                                    | + 67                 | 321                               |
| C <sup>o</sup> gle de navigation .....   | 309          | 301  | 291  | 318   | 445   | + 136                                   | + 44                 | 583                               |
| C <sup>o</sup> Haoi péninsulaire .....   | 593          | 630  | 595  | 1.859 | 1.162 | + 1.266                                 | + 213                | 3.140                             |
| C <sup>o</sup> gle transatlantique. .... | 178          | 140  | 108  | 172   | 295   | + 117                                   | + 65                 | 383                               |

Une Compagnie danoise « l'Est Asiatique », enregistre une plus-value toute particulière : ses actions, cotées en 1913, 916 francs, valent successivement 931 francs en 1914, 1440 francs en 1915, 3999 francs en 1916 pour aboutir à 4679 francs en 1917, accusant ainsi une plus-value absolue de 3763 francs et relative de 410 0/0. La hausse pour cette entreprise s'est poursuivie de façon continue depuis 1914 : pour les entreprises françaises, il n'en a pas été de même. L'évolution s'est ainsi poursuivie à leur égard : baisse légère de 1913 à 1914 ; très accentuée en 1915 où les courbes atteignent leurs minima. En 1916, reprise importante qui égale et souvent dépasse le cours d'avant-guerre ; enfin en 1917, hausse très précipitée.

Bien que les cours moyens de 1918 ne soient pas encore connus, il semble que malgré la réquisition de la marine marchande qui a ralenti la prospérité de ces entreprises, la cote n'ait pas faibli.

Par l'examen des cotes des valeurs industrielles : assurances, banques électricité, gaz et industries diverses, on acquiert la certitude que la crise du marché financier a atteint son apogée en 1915 : pour 181 valeurs étudiées, la cote minima représentative de la plus importante moins-value depuis le début de la guerre est relevée pour 94 d'entre elles en 1915, 40 en 1917, 35 en 1916 et enfin seulement pour 12 en

1914 (1). Il a été constaté généralement que les valeurs ayant subi leur plus forte dépréciation en 1914 et 1915, ont une tendance en 1917 et même quelquefois déjà en 1916, à se rapprocher du cours qu'elles enregistraient en 1913. Pour les autres valeurs, la moins-value est continue depuis le début de la guerre : l'année 1916 l'a vue souvent enrayée, mais en 1917 elle s'est de nouveau accentuée.

Dans leur ensemble, les affaires industrielles ont eu leur position en Bourse affectée par la guerre : l'importance de la moins-value, qui leur est afférente, se dégagera de la comparaison des cotes en 1913 et 1917, eu égard au nombre de titres qui, pour chacune d'elles, se trouve alors en circulation. Sur 208 valeurs de cette catégorie (2), dont les cotes moyennes ont été établies pour 1917, 197 ont pu être utilisées par notre étude (3). Celles-ci sont représentatives d'un capital social de 12.158.856.000 fr. (4). Comparativement à ce chiffre relevé en 1913, il ressort une moins-value totale de 3.231.598.000 fr. et

---

1. Assurances : 2 valeurs, 1 minimum 1915, un 1916 ; Banques : 43 valeurs, 38 minima 1915, 7 1916, 3 1917 ; Electricité : 20 valeurs, 2 minima 1914, 11 1915, 7 1916, 8 1917 ; Fonderies : 39 valeurs, 2 minima, 1914, 25 1915, 4 en 1916, 8 en 1917. Divers : 7 en 1914, 24 en 1915, 14 en 1916, 310 en 1917.

2. Assurances, Banques, Electricité, Filatures, Gaz, Forges, Divers.

3. Si ce nombre ne correspond pas à celui porté au tableau de la page suivante, c'est que certaines des valeurs étudiées n'ont pas été cotées dans les années intermédiaires entre 1913 et 1917.

4. Le capital social est obtenu en multipliant pour chaque entreprise le nombre d'actions de celles-ci par la cote relevée en 1913.

seulement 584.700.000 francs de plus-value. Les actions des sociétés d'assurances et de gaz accusent une moins-value générale ; celles de filatures, une plus-value générale. Pour la Banque, l'Electricité, les Forges (1), la moins-value domine ; les entreprises diverses, en général commerciales, voient par contre la plus-value se dégager.

Le tableau suivant (2), dressé selon le même principe, donne pour l'ensemble des sociétés financières, le total des plus ou moins-values qui se sont manifestées à la Bourse de Paris entre 1913 et 1917. (Voir tableau page suivante).

Ces résultats fournis ne doivent toutefois être retenus qu'à titre d'indication : 333 titres seulement ont pu servir à notre étude sur les 351 cotés en 1917 et les 647 contenus dans l'Annuaire. Le nombre très grand des titres non utilisés aurait pu en effet renverser les conclusion.

Quoi qu'il en soit, si la moins-value constatée est d'importance, la plus-value n'est pas négligeable.

---

1. Résultat bizarre si l'on songe que durant la guerre les Fonderies ont gagné plus qu'elle ne l'avaient jamais fait ; voir ce chapitre, plus-values des profits. Cela s'explique cependant : 1° par l'existence parmi ces entreprises de quelques-unes qui se trouvent en régions envahies ou dévastées par l'ennemi ; 2° : a) par la constitution de réserves importantes qui ont réduit les distributions de dividende ; b) par la distribution d'actions gratuites nouvelles aux anciens actionnaires ; c) par l'émission de nouveaux titres.

2. *Annuaire des valeurs admises à la Cote officielle de la Bourse de Paris, 1915-1917*. Les cours moyens de 1917, qui ne se trouvent pas dans le présent annuaire, sont dus à l'extrême obligeance du syndicat des Agents de Change.

| NATURE<br>des entreprises        | Valeurs<br>cotées en<br>1917 | Valeurs<br>utilisées<br>dans leur moyenne<br>Nombre | Valeur<br>du capital social<br>d'après<br>la cote moyenne<br>de 1913 | Différences de valeurs entre 1913 et 1917 |     |                    |
|----------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----|--------------------|
|                                  |                              |                                                     |                                                                      | Moins-values                              |     | Plus-values        |
|                                  |                              |                                                     |                                                                      | Chiffre absolu                            | o/o |                    |
|                                  |                              |                                                     |                                                                      | Chiffre absolu                            | o/o | Chiffre absolu     |
| Assurances.....                  | 2                            | 2                                                   | 68.040.000                                                           | 16.876.000                                | 23  |                    |
| Banques (1) .....                | 65                           | 56                                                  | 6.816.802.883                                                        | 1.925.336.000                             | 28  | 11.047.000 0,16    |
| Canaux.....                      | 2                            | 2                                                   | 2.488.078.712                                                        | 478.163.000                               | 19  | » »                |
| Chemins de fer et tramways....   | 52                           | 49                                                  | 6.734.498.317                                                        | 1.232.965.000                             | 18  | 168.271.000 2      |
| Docks et eaux.....               | 12                           | 12                                                  | 411.005.000                                                          | 92.230.000                                | 22  | 3.822.000 0,92     |
| Electricité.....                 | 31                           | 31                                                  | 1.257.782.698                                                        | 490.636.000                               | 39  | 84.039.000 6       |
| Filatures.....                   | 2                            | 2                                                   | 44.930.000                                                           | »                                         | »   | 7.918.000 17       |
| Gaz.....                         | 9                            | 9                                                   | 273.515.000                                                          | 133.445.000                               | 48  | » »                |
| Forges, Fonderies.....           | 42                           | 41                                                  | 1.862.195.750                                                        | 376.210.000                               | 20  | 218.780.000 11     |
| Houillères.....                  | 24                           | 23                                                  | 2.390.151.350                                                        | 786.492.000                               | 32  | 72.869.000 3       |
| Mines métalliques.....           | 20                           | 18                                                  | 1.405.950.200                                                        | 69.480.000                                | 4   | 116.211.000 8      |
| Phosphates, Engrais, Prod. chim. | 18                           | 17                                                  | 816.820.418                                                          | 19.861.000                                | 2   | 259.218.000 31     |
| Salines : Ports.....             | 3                            | 3                                                   | 37.792.400                                                           | 9.230.000                                 | 24  | 860.000 2          |
| Transports.....                  | 12                           | 12                                                  | 379.407.000                                                          | 99.304.000                                | 26  | 288.630.000 76     |
| Divers.....                      | 57                           | 56                                                  | 1.835.592.775                                                        | 289.095.000                               | 15  | 262.916.000 14     |
| Totaux.....                      | 351                          | 333                                                 | 26.822.562.503                                                       | 6.019.323.000                             | 22  | 1.494.581.000 5(2) |

1. Y compris Crédits fonciers et Sociétés immobilières.

2. Moyenne.



Comme il a été dit précédemment (1) ces variations de valeur n'ont pas de signification pratique : elles relèvent un mouvement, mais n'impliquent pas pour le détenteur du titre l'existence d'une perte ou d'un bénéfice.

Cette dernière remarque s'applique également aux mouvements que peut enregistrer la statistique relativement aux valeurs à revenus fixes, obligations ou titres d'Etat.

Pour celles-ci, la tendance à la baisse est quasi-universelle, n'y font exception que les bons de certaines industries de guerre, exceptionnellement prospères, émis de 1914 à 1917 à un taux d'intérêt très rémunérateur (2).

Sans qu'il soit besoin de dresser un tableau des cotes enregistrées de 1914 à 1917, cette appréciation se confirme par la seule comparaison des cours les moins élevés de 1913 avec le cours le plus récent (9 janvier 1919). (Voir tableau ci-contre).

La baisse moyenne est de 13, 54 o/o. L'aléa très grand pesant sur les fonds russes explique suffisamment la dépréciation plus marquée qu'ils subissent. Le 3 o/o, bien que s'étant dévalorisé d'au moins

---

1. Voir ce chapitre p. 84 et suiv.

2. 6 o/o. Fonderies Girod, Santa-Fé, Métaux, Thomson, Eclairage électrique, Energie Méditerranée, Energie Sud-Ouest, Ouest-Lumière, Chantiers de la Gironde, de Saint-Nazaire, Locomotives Normandes, Tréfileries du Havre, Chargeurs réunis. Air liquide, Produits chimiques d'Alais, etc...



| VALEURS                                          | Cote<br>minima<br>1913 | Cours au<br>9 janvier<br>1919 | Différence<br>Chiffre absolu o/o |        |
|--------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--------|
| <i>Fonds d'État</i>                              |                        |                               |                                  |        |
|                                                  |                        | (1)                           |                                  |        |
| 3 o/o Français.....                              | 83 45                  | 61 55                         | — 21 90                          | — 26 » |
| Consolidés 2 1/2 o/o An-<br>glais (2).....       | 85 98                  | 71 46                         | — 14 52                          | — 16 » |
| Belge 3 o/o.....                                 | 73 50                  | 63 50                         | — 10 »                           | — 13 » |
| Danois 3 1/2 1.886 (2)....                       | 69 21                  | 71 78                         | + 2 57                           | + 3 »  |
| Norvège 3 1/2 o/o 1900 (2)...                    | 71 82                  | 61 02                         | + 10 80                          | — 15 » |
| Russe 3 o/o 1891-1894....                        | 71 80                  | 38 50                         | — 3 30                           | — 46 » |
| Suède 3 1/2 o/o 1899 (2)...                      | 71 78                  | 63 60                         | — 8 18                           | — 11 » |
| Suisse 3 o/o 1903.....                           | 74 20                  | 72 50                         | — 1 70                           | — 2 »  |
| <i>Obligations nouvelles</i>                     |                        |                               |                                  |        |
| 3 o/o (6).....                                   |                        |                               |                                  |        |
| Grande Compagnie des<br>chemins de Fer.....      | 408 48                 | 344 08                        | — 64 40                          | — 15 » |
| Obligations 3 1/2 o/o (4)...                     |                        |                               |                                  |        |
| Villes et Départements<br>Français (2-3-4).....  | 401 28                 | 352 47                        | — 48 81                          | — 12 » |
| Ville de Paris 1865-1875-<br>1876 4 o/o (2)..... | 392 95                 | 390 29                        | — 2 66                           | — 0 67 |
| Ville de Paris 1892-94-96.<br>2 1/2 o/o (2)..... | 475 01                 | 336 75                        | — 38 26                          | — 10 » |
| Crédit Foncier 3 o/o à lots<br>(3) (5).....      | 375 44                 | 435 37                        | — 40 07                          | — 8 »  |
| Crédit Foncier 3 o/o sans<br>lots (3) (6).....   | 398 64                 | 326 50                        | — 72 14                          | — 18 » |
| Moins-value moyenne                              |                        |                               |                                  | 13 54  |

1. Le minimum de cours a été atteint en 1917 où le 3 o/o s'est tenu aux environs de 58 fr.

2. Converti pour notre calcul en 3 o/o.

3. Moyenne des cours moyens.

4. Bordeaux 1891 3 1/2 o/o ; Constantine 3.30 o/o ; Aude 3.44 o/o ; Sarthe 3 1/2 o/o.

5. Foncières 1879, 1903, 1909. Communales 1880, 1882, 1906, 1912.

6. Foncières 1883.

26 o/o, n'apparaît pas cependant dans une situation trop défavorable comparativement aux rentes étrangères, si l'on fait état des répercussions du change sur le taux de capitalisation.

Il semble que la hausse du taux de l'intérêt se soit fait sentir continuellement durant la guerre : l'année 1915 n'a pas été comme pour les actions une année de particulière dépression, les années 1916 et 1917 ont vu le mouvement se continuer. Toutefois, dès 1918, (un exemple marquant en est fourni par le dernier emprunt français ;) on arrive à placer les émissions à des taux légèrement inférieurs aux précédents.

Dans son ensemble, la guerre a créé une moins-value très importante pour les valeurs mobilières de quelque catégorie qu'elles soient, et des plus-values disséminées et d'importance relativement faible, enregistrées au profit des entreprises qui ont mis leur activité au service de la Défense nationale. La rapidité de formation des phénomènes de valeur en ce domaine, qui n'admet normalement que des mouvements lents, est tout à fait remarquable.

#### SOUS-SECTION II

### La plus-value des objets mobiliers

Infinis dans leur nombre les objets mobiliers accusent des différences de prix qui peuvent être sensibles.

En dehors de cas très spéciaux : tableaux de maîtres (1), objets d'art de toutes sortes, pour lesquels des plus-values souvent fantastiques sont constatées, la norme est que les oscillations de prix ne déterminent que des mouvements d'amplitude peu considérable. Les prix constatés ont bien une valeur conventionnelle, certaine, mais il est difficile d'en faire état : le groupement de marchandises de même nature qui ne sont pas toujours identiques, le choix arbitraire des périodes de temps et des lieux de production ou de consommation faussent l'unité d'estimation et créent des sources d'erreurs : aussi doit-on ne retenir dans l'appréciation des faits que les mouvements d'importante envergure.

La multiplicité des faits rend impossible l'étude des phénomènes de plus-value pour chacun d'eux. Quelques exemples suffiront du reste à éclairer la question (2).

La courbe du prix du blé est des plus irrégulière : en prenant pour point de départ l'année 1850, le maximum est atteint en 1855, mais une tendance à la hausse se manifeste jusqu'en 1873, date à partir

---

1. Dans une vente récente (vente H...) deux tableaux par Hubert Robert, *La Terrasse* et *La Fontaine*, estimés 50.000 francs, ont été vendus 78.000 francs. M. H... les avait achetés 5.000 francs il y a 25 ans d'un M. F... qui les avait payés le matin même 500 francs.

2. L. March, *le Mouvement des prix et l'activité productrice*, paru au *Bulletin de la Statistique générale de la France*, octobre 1911, p. 63-104.

de laquelle se produit le mouvement contraire qui atteint son apogée vers 1894. La hausse reprend à partir de cette époque.

PRIX MOYEN DU BLÉ EN FRANCE  
(par hecto en France)

| Années | Prix<br>fr. | Indice | Années | Prix<br>fr. | Indice |
|--------|-------------|--------|--------|-------------|--------|
| 1850   | 14,32       | 86     | 1876   | 20,64       | 124    |
| 1851   | 14,48       | 87     | 1877   | 23,42       | 140    |
| 1852   | 17,23       | 163    | 1878   | 23,08       | 138    |
| 1853   | 22,39       | 133    | 1879   | 21,92       | 131    |
| 1854   | 28,82       | 173    | 1880   | 22,90       | 137    |
| 1855   | 29,32       | 176    | 1881   | 22,28       | 133    |
| 1856   | 30,75       | 184    | 1882   | 21,51       | 129    |
| 1857   | 24,37       | 146    | 1883   | 19,16       | 115    |
| 1858   | 16,75       | 100    | 1884   | 17,76       | 106    |
| 1859   | 16,74       | 100    | 1885   | 16,80       | 100    |
| 1860   | 20,24       | 121    | 1886   | 16,94       | 101    |
| 1861   | 24,55       | 147    | 1887   | 18,13       | 108    |
| 1862   | 23,24       | 139    | 1888   | 18,37       | 110    |
| 1863   | 19,78       | 118    | 1889   | 18,45       | 110    |
| 1864   | 17,80       | 106    | 1890   | 19,05       | 114    |
| 1865   | 16,94       | 101    | 1891   | 20,58       | 123    |
| 1866   | 19,59       | 117    | 1892   | 17,87       | 107    |
| 1867   | 26,02       | 156    | 1893   | 16,55       | 99     |
| 1868   | 26,08       | 156    | 1894   | 15,21       | 91     |
| 1869   | 20,21       | 121    | 1895   | 14,40       | 86     |
| 1870   |             |        | 1896   | 14,33       | 86     |
| 1871   | 26,65       | 160    | 1897   | 18,80       | 112    |
| 1872   | 22,90       | 137    | 1898   | 19,90       | 119    |
| 1873   | 25,70       | 154    | 1899   | 14,45       | 86     |
| 1874   | 24,31       | 146    | 1900   | 14,45       | 86     |
| 1875   | 19,38       | 115    | 1901   | 15,16       | 91     |

| Années | Prix<br>fr. | Indice | Années | Prix<br>fr. | Indice |
|--------|-------------|--------|--------|-------------|--------|
| 1902   | 16,21       | 97     | 1906   | 17,61       | 105    |
| 1903   | 17,03       | 102    | 1907   | 18,03       | 108    |
| 1904   | 16,31       | 98     | 1908   | 17,25       | 103    |
| 1905   | 17,56       | 105    | 1909   | 18,15       | 109    |

Indice moyen 1891-1900 16,65 = 100

Les cours de la houille de 1850 à 1909 sont beaucoup plus stables que ceux du blé : des maxima se produisent en 1873, 1901 et 1908 pour la France ; en 1866, au cours de la guerre de Sécession pour les Etats-Unis et en 1873 et 1900 pour les divers pays (1). Malgré des irrégularités temporaires, les courbes du prix du charbon dans les pays envisagés sont concordantes.

PRIX MOYEN DU CHARBON EN FRANCE (2)  
(par tonne et en francs)

| Années | Prix<br>fr. | Indice (3) | Années | Prix<br>fr. | Indice (3) |
|--------|-------------|------------|--------|-------------|------------|
| 1850   | 9,74        | 81         | 1860   | 11,61       | 97         |
| 1851   | 9,60        | 80         | 1861   | 11,55       | 96         |
| 1852   | 9,50        | 79         | 1862   | 11,51       | 96         |
| 1853   | 10,05       | 84         | 1863   | 11,31       | 94         |
| 1854   | 10,96       | 91         | 1864   | 11,28       | 94         |
| 1855   | 12,17       | 101        | 1865   | 11,47       | 95         |
| 1856   | 12,87       | 107        | 1866   | 11,79       | 98         |
| 1857   | 12,60       | 105        | 1867   | 12,23       | 102        |
| 1858   | 12,46       | 104        | 1868   | 11,63       | 97         |
| 1859   | 12,69       | 106        | 1869   | 11,62       | 97         |

1. France, Angleterre, Etats-Unis, Belgique, Allemagne.

2. Houille et lignite, statistique de l'industrie minière.

3. Index en prenant pour égal à 100 la valeur de 1891 à 1900.

|      |       |     |      |       |     |
|------|-------|-----|------|-------|-----|
| 1870 | 11,69 | 97  | 1890 | 11,94 | 99  |
| 1871 | 12,39 | 103 | 1891 | 13,25 | 110 |
| 1872 | 13,46 | 102 | 1892 | 12,40 | 103 |
| 1873 | 19,61 | 164 | 1893 | 11,49 | 96  |
| 1874 | 16,53 | 138 | 1894 | 11,22 | 93  |
| 1875 | 15,93 | 133 | 1895 | 11,01 | 92  |
| 1876 | 15,33 | 128 | 1896 | 10,84 | 90  |
| 1877 | 14,06 | 117 | 1897 | 10,85 | 90  |
| 1878 | 13,46 | 112 | 1898 | 11,22 | 93  |
| 1879 | 12,93 | 108 | 1899 | 12,41 | 103 |
| 1880 | 12,74 | 106 | 1900 | 14,95 | 125 |
| 1881 | 12,43 | 104 | 1901 | 15,79 | 132 |
| 1882 | 12,36 | 103 | 1902 | 14,65 | 122 |
| 1883 | 12,50 | 104 | 1903 | 14,10 | 117 |
| 1884 | 12,33 | 103 | 1904 | 13,37 | 111 |
| 1885 | 11,73 | 98  | 1905 | 12,99 | 108 |
| 1886 | 11,19 | 93  | 1906 | 13,70 | 114 |
| 1887 | 10,63 | 88  | 1907 | 14,97 | 125 |
| 1888 | 10,31 | 86  | 1908 | 15,84 | 134 |
| 1889 | 10,42 | 87  | 1909 | 15,22 | 127 |

Indice moyen 1891-1900 11.96 = 100

Le prix de la fonte s'est, après une baisse sensible de 1880 à 1886, sensiblement relevé : Les courbes, pour la France, l'Angleterre, la Belgique et l'Allemagne, sont remarquablement identiques, celle des Etats-Unis, plus irrégulière de mouvement, suit cependant une évolution analogue, qui atteint ses points culminants en 1882, 1880, 1900, 1907.



**PRIX MOYEN DE LA FONTE EN FRANCE**  
(En tonne et en francs.)

| Années | Prix<br>fr. | Indice | Années | Prix<br>fr. | Indice |
|--------|-------------|--------|--------|-------------|--------|
| 1882   | 81.96       | 138    | 1896   | 50.98       | 86     |
| 1883   | 70.20       | 118    | 1897   | 55.92       | 94     |
| 1884   | 63.48       | 107    | 1898   | 60.67       | 102    |
| 1885   | 55.63       | 93     | 1899   | 66.08       | 111    |
| 1886   | 52.36       | 88     | 1900   | 77.09       | 130    |
| 1887   | 55.98       | 94     | 1901   | 66.67       | 112    |
| 1888   | 54.02       | 91     | 1902   | 64.97       | 109    |
| 1889   | 57.00       | 96     | 1903   | 61.42       | 103    |
| 1890   | 67.76       | 114    | 1904   | 60.79       | 102    |
| 1891   | 64.49       | 108    | 1905   | 65.50       | 110    |
| 1892   | 58.87       | 99     | 1906   | 77.34       | 130    |
| 1893   | 53.68       | 90     | 1907   | 83.74       | 141    |
| 1894   | 53.40       | 90     | 1908   | 77.42       | 130    |
| 1895   | 51.03       | 86     | 1909   | 77.85       | 131    |

Indice moyen 1891-1900 100 = 59.22

Quant au fer, son prix baisse jusqu'en 1895, date à partir de laquelle il se stabilise. Peu d'irrégularités dans la courbe sauf aux Etats-Unis.

**PRIX MOYEN DU FER EN FRANCE**  
(La tonne en francs.)

| Années | P     | I   | Années | P     | I   |
|--------|-------|-----|--------|-------|-----|
| 1851   | 291.5 | 135 | 1856   | 383.2 | 178 |
| 1852   | 294.9 | 127 | 1857   | 362.8 | 169 |
| 1853   | 357.6 | 166 | 1858   | 333.8 | 155 |
| 1854   | 368.6 | 171 | 1859   | 313.1 | 145 |
| 1855   | 390.7 | 182 | 1860   | 305.7 | 142 |

| Années | P     | I   | Années | P      | I   |
|--------|-------|-----|--------|--------|-----|
| 1861   | 296.9 | 138 | 1886   | 180.8  | 84  |
| 1862   | 286.8 | 133 | 1887   | 178.4  | 83  |
| 1863   | 278.4 | 129 | 1888   | 180.1  | 83  |
| 1864   | 262.3 | 122 | 1889   | 192.4  | 89  |
| 1865   | 252.0 | 117 | 1890   | 212.3  | 98  |
| 1866   | 247.7 | 115 | 1891   | 214.1  | 99  |
| 1867   | 236.9 | 111 | 1892   | 219.6  | 102 |
| 1868   | 241.4 | 112 | 1893   | 208.6  | 97  |
| 1869   | 241.8 | 112 | 1894   | 204.6  | 95  |
| 1870   | 237.9 | 110 | 1895   | 204.4  | 95  |
| 1871   | 250.0 | 116 | 1896   | 192.6  | 89  |
| 1872   | 306.9 | 143 | 1897   | 199.1  | 92  |
| 1873   | 398.0 | 185 | 1898   | 206.9  | 96  |
| 1874   | 336.5 | 156 | 1899   | 230.6  | 107 |
| 1875   | 311.0 | 144 | 1900   | 264.7  | 123 |
| 1876   | 254.7 | 118 | 1901   | 225.9  | 105 |
| 1877   | 244.6 | 114 | 1902   | 210.9  | 98  |
| 1878   | 230.6 | 107 | 1903   | 203.00 | 94  |
| 1879   | 240.4 | 112 | 1904   | 189.8  | 88  |
| 1880   | 246.9 | 115 | 1905   | 186.7  | 87  |
| 1881   | 243.2 | 113 | 1906   | 203.9  | 95  |
| 1882   | 247.7 | 114 | 1907   | 228.4  | 105 |
| 1883   | 233.6 | 108 | 1908   | 214.8  | 100 |
| 1884   | 213.8 | 99  | 1909   | 206.3  | 96  |
| 1885   | 190.9 | 88  |        |        |     |

Indice moyen 1891-1900 100 = 214.52

En prenant pour valeur initiale, la valeur moyenne pendant la décade 1891-1900, période généralement envisagée dans les études comparatives du même genre et comme valeur finale, le prix des objets en

1909, on constate, sauf pour le fer, une plus-value souvent importante.

Toutefois, l'observation, portant sur quatre catégories de marchandises, ne permet pas de fixer d'une façon certaine le sens de l'évolution du prix des objets mobiliers. Multiplier les statistiques jusqu'à examiner la courbe de chacun d'eux serait fastidieux et d'ailleurs impossible. Aussi doit-on se servir des indices économiques généraux calculés sur un nombre important de marchandises et qui donne approximativement le mouvement général des prix.

Pour la France, l'indice est déterminé, dans l'Annuaire de Statistique, par le prix de 43 articles : matières alimentaires ou matières industrielles. Le prix de chaque marchandise, relevé annuellement, est rapporté à la moyenne des prix, enregistrée pendant la période 1891-1900, supposée égale à 100.

#### INDICES DE LA VARIATION DES PRIX

|          |          |          |          |          |
|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1857 169 | 1868 147 | 1879 130 | 1890 109 | 1901 105 |
| 1858 152 | 1869 144 | 1880 133 | 1891 106 | 1902 103 |
| 1859 152 | 1870 148 | 1881 127 | 1892 104 | 1903 104 |
| 1860 160 | 1871 153 | 1882 122 | 1893 96  | 1904 103 |
| 1861 157 | 1872 159 | 1883 112 | 1894 94  | 1905 109 |
| 1862 158 | 1873 159 | 1884 110 | 1895 91  | 1906 116 |
| 1863 159 | 1874 147 | 1885 106 | 1896 92  | 1907 119 |
| 1864 157 | 1875 143 | 1886 102 | 1897 95  | 1908 114 |
| 1865 147 | 1876 144 | 1887 107 | 1898 95  | 1909 116 |
| 1866 149 | 1877 145 | 1888 111 | 1899 103 |          |
| 1867 146 | 1878 133 | 1889 111 | 1900 110 |          |

Pour les autres pays : Angleterre, Allemagne, Etats-Unis, en ne tenant pas compte des périodes pendant lesquelles des événements particuliers ont pu modifier l'équilibre d'un seul pays, avec des Index Numbers, obtenus de façon un peu différente, les courbes ont un tracé remarquablement concomitant. Cette constatation fait ressortir le synchronisme du mouvement général des prix dans le monde à une époque donnée.

A travers ces variations universelles, la plus-value mobilière a eu l'occasion de se manifester à diverses reprises. La dernière période de hausse, commencée vers 1895, continuait son évolution régulière en 1914 au moment où la guerre éclata. Celle qui la précédait remonterait, selon quelques auteurs, à 1850-1869. L'hypothèse est exacte pour les divers pays envisagés jusqu'en 1857, mais à partir de ce moment on constate malgré des plus-values temporaires (en 1863-1865) une tendance marquée à la stabilisation, et qui ne fait même pas obstacle à un certain fléchissement.

En 1869 et 1895 se révèle un mouvement dans le sens de la baisse des prix. Si l'on veut tenir compte non seulement des variations de grande envergure, mais encore des plus-values de moindre stabilité, on peut relever des maxima en : 1863-1865, 1872, 1880, 1882, 1889-1890, 1900, 1907.

Enfin, en prenant comme valeur comparative ini-

tiale la moyenne des prix entre 1891 et 1900, on constate qu'en dehors des années comprises entre 1896 et 1898, on a pu toujours enregistrer sinon une tendance à la plus-value du moins l'existence d'une plus-value, d'importance variable.

Il est à signaler que la plus-value des objets mobiliers est loin de concorder avec les plus-values d'autres espèces, envisagées par ailleurs : beaucoup plus sensible que la plus-value foncière, elle se développe avec elle jusqu'en 1857, devient stationnaire jusque vers 1873 et se trouve en pleine décroissance en 1878, au moment où la plus-value foncière atteint son maximum. Comparativement à la plus-value des valeurs mobilières à revenus fixes, elle accuse un mouvement nettement inverse. Elle semble ne concorder qu'avec la plus-value des valeurs à revenus variables ; phénomène très naturel, par suite du synchronisme, historiquement constaté, entre la hausse des prix et l'élévation du taux de rémunération.

La guerre a apporté des modifications à ces conclusions édifiées sur un siècle d'observation. La plus-value immobilière n'est survenue que tardivement et encore n'apparaît-elle pas généralisée. Les valeurs mobilières de quelque catégorie qu'elles soient reflètent dans leur ensemble une tendance marquée à la moins-value. Les objets mobiliers, par contre, dès 1914, avec une intensité particulière, se valorisent à un taux très élevé.

Pour la France, le prix du blé qui était par hecto de 26 fr. 25 en 1910, devient successivement en :

|      | fr.   |      | fr.                |
|------|-------|------|--------------------|
| 1911 | 26,12 | 1915 | 30 (1)             |
| 1912 | 28,95 | 1916 | 30 (2) puis 33 (3) |
| 1913 | 27,83 | 1917 | 33 (3) puis 36 (4) |
| 1914 | 27,57 | 1918 | 50 (5) puis 75 (6) |

En supposant égal à 100 le prix moyen de l'hecto pendant la période 1901-1910, les indices des prix du blé apparaissent égaux en :

|            |            |                                        |
|------------|------------|----------------------------------------|
| 1910 à 114 | 1914 à 120 | 1918 (1 <sup>er</sup> trimestre) à 222 |
| 1911 à 112 | 1915 à 136 | 1918 (2 <sup>e</sup> — ) à 222         |
| 1912 à 125 | 1916 à 146 | 1918 (3 <sup>e</sup> — ) à 322         |
| 1913 à 120 | 1917 à 178 |                                        |

Le tableau suivant montre le mouvement des prix des principales denrées alimentaires pendant la guerre comparativement aux indices enregistrés en 1913 (6). (V. tableau p. suivante) (7).

La hausse est constante depuis 1914, d'intensité moyenne en 1915, par contre très sensible en 1916. La tendance est encore plus marquée en 1917. Aucun synchronisme dans les mouvements particuliers à chaque produit.

1. Loi du 16 octobre 1916.
2. Loi du 29 juillet 1916.
3. Loi du 7 et décret du 8 août 1917.
4. Décret du 13 juillet 1917.
5. Décret du 21 mai 1918.
6. Chaque prix moyen supposé égal dans la période 1901-1910 à 100.
7. *Bulletin de la Société générale de la France*, année 1918 : les divers renseignements statistiques donnés dans la suite, proviennent de la même source.



|                       | 1913 | 1914 | 1915 | 1916 | 1917 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|
| Farine.....           | 122  | 120  | 142  | 140  | 148  |
| Seigle.....           | 118  | 123  | 148  | 192  | 224  |
| Orge.....             | 121  | 119  | 151  | 234  | 214  |
| Avoine.....           | 112  | 118  | 158  | 184  | 193  |
| Mais .....            | 129  | 129  | 167  | 256  | 342  |
| Pommes de terre.....  | 113  | 137  | 143  | 235  | 314  |
| Riz .....             | 115  | 110  | 161  | 245  | 713  |
| Viande de bœuf.....   | 113  | 124  | 150  | 169  | 217  |
| Viande de mouton..... | 118  | 127  | 124  | 158  | 214  |
| Viande de porc.....   | 121  | 110  | 149  | 224  | 309  |
| Salaisons.....        | 135  | 124  | 179  | 272  | 360  |
| Beurre.....           | 110  | 109  | 132  | 163  | 225  |
| Fromage.....          | 113  | 132  | 182  | 209  | 277  |
| Sucre raffiné.....    | 89   | 102  | 150  | 170  | 211  |
| Café.....             | 123  | 115  | 115  | 129  | 165  |
| Cacao.....            | 105  | 96   | 123  | 127  | 141  |

La moyenne des indices, relatifs à vingt denrées alimentaires, ressort à 115,8 en 1913 ; 120,2 en 1914 150,9 en 1915 ; 192,8 en 1916 et 260,6 en 1917.

Pour le premier trimestre de 1918, elle est de 301,6 et pour le second de 317,8. Il semble que depuis lors elle se soit considérablement accrue et dépasse de beaucoup le niveau de 1917.

Les matières industrielles ont, elles aussi, et dans des proportions plus grande encore, suivi le mouvement ascensionnel.

La houille dont l'indice moyen était en :

|      |     |            |      |                              |     |
|------|-----|------------|------|------------------------------|-----|
| 1910 | 114 | devient en | 1914 | 116-1 <sup>er</sup> tr. 1918 | 262 |
| 1911 | 114 |            | 1915 | 179 2 <sup>e</sup> tr. 1918  | 262 |
| 1912 | 114 |            | 1916 | 276                          |     |
| 1913 | 114 |            | 1917 | 266                          |     |

Pour le fer, les indices correspondants sont les suivants :

|      |     |      |                             |
|------|-----|------|-----------------------------|
| 1910 | 101 | 1916 | 394                         |
| 1911 | 101 | 1917 | 473                         |
| 1912 | 119 | 1918 | 466 (1 <sup>er</sup> trim.) |
| 1913 | 122 |      | 466 (2 <sup>e</sup> trim.)  |
| 1914 | 115 |      | 466 (3 <sup>e</sup> trim.)  |
| 1915 | 237 |      |                             |

Pour la fonte :

|      |     |      |     |
|------|-----|------|-----|
| 1910 | 110 | 1914 | 114 |
| 1911 | 104 | 1915 | 151 |
| 1912 | 102 | 1916 | 236 |
| 1913 | 111 | 1917 | 329 |

La plupart des matières industrielles manifestent de même une importante plus-value :

|                          | 1913 | 1914 | 1915 | 1916 | 1917 |
|--------------------------|------|------|------|------|------|
| Cuivre .....             | 105  | 93   | 138  | 233  | 251  |
| Etain .....              | 142  | 109  | 125  | 151  | 209  |
| Plomb .....              | 137  | 143  | 185  | 252  | 394  |
| Zinc .....               | 107  | 124  | 366  | 400  | 353  |
| Coton .....              | 119  | 109  | 122  | 186  | 355  |
| Lin .....                | 118  | 98   | 118  | 173  | 403  |
| Chanvre .....            | 92   | 77   | 118  | 173  | 378  |
| Jute .....               | 182  | 184  | 141  | 196  | 400  |
| Laine .....              | 119  | 131  | 154  | 221  | 387  |
| Soie .....               | 98   | 103  | 93   | 150  | 202  |
| Cuir .....               | 162  | 136  | 167  | 170  | 306  |
| Peaux .....              | 104  | 99   | 68   | 87   | 112  |
| Suif .....               | 116  | 108  | 140  | 207  | 380  |
| Huile de colza .....     | 122  | 134  | 199  | 267  | 537  |
| Huile de lin .....       | 105  | 104  | 144  | 248  | 506  |
| Alcool à 90° .....       | 102  | 123  | 226  | 419  | 546  |
| Pétrole .....            | 129  | 111  | 126  | 152  | 180  |
| Carbonate de soude ..... | 85   | 90   | 108  | 179  | 190  |
| Nitrate de soude .....   | 112  | 107  | 152  | 187  | 315  |
| Indigo .....             | 91   | 123  | 347  | 413  | 434  |
| Bois .....               | 117  | 131  | 191  | 293  | 413  |
| Caoutchouc .....         | 68   | 56   | 49   | 61   | 64   |

100 = prix moyens pendant la période 1901-1910

Les variations de prix apparaissent très différentes suivant les produits qu'elles affectent ; il semble que la hausse ait été particulièrement sensible entre 1916 et 1917.

Pour un ensemble de 25 matières industrielles, la moyenne des indices ressort à :

|               |                                           |
|---------------|-------------------------------------------|
| 115,3 en 1913 | 335,8 en 1917                             |
| 116,1 en 1914 | 424,1 en 1918 (1 <sup>er</sup> trimestre) |
| 166,9 en 1915 | 437,7 en 1918 (2 <sup>e</sup> trimestre)  |
| 237,6 en 1916 | 457,2 en 1918 (3 <sup>e</sup> trimestre)  |

Etablis en fonction des valeurs apparues au cours de la période 1901-1910, les indices généraux de la variation des prix, portant sur le prix de 45 marchandises, tant industrielles qu'alimentaires, s'établissent comme suit :

|      | 1 <sup>er</sup> trim. | 2 <sup>e</sup> trim. | 3 <sup>e</sup> trim. | 4 <sup>e</sup> trim. | Moyenne |
|------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------|
| 1910 |                       |                      |                      |                      | 108     |
| 1911 |                       |                      |                      |                      | 113,2   |
| 1912 | 116,6                 | 119,7                | 118,3                | 116,7                | 117,8   |
| 1913 | 116,2                 | 116,7                | 115,1                | 114,3                | 115,6   |
| 1914 | 115,4                 | 115,7                | 116,8                | 123,7                | 117,9   |
| 1915 | 143,9                 | 156,3                | 163,7                | 182,4                | 161,6   |
| 1916 | 206,7                 | 219,5                | 215,5                | 228,8                | 217,6   |
| 1917 | 258,2                 | 296,7                | 315,2                | 339,5                | 302,4   |
| 1919 | 369,6                 | 284,4                | »                    | »                    | »       |

Comparativement aux indices relevées de 1857 à 1909 sur la base des prix de la période 1891-1900, les indices précédents deviennent :

|               |               |
|---------------|---------------|
| en 1910 : 123 | en 1914 : 134 |
| 1911 : 129    | 1915 : 184    |
| 1912 : 134    | 1916 : 248    |
| 1913 : 132    | 1917 : 345    |

La hausse ainsi enregistrée sur le prix des objets mobiliers au cours de la guerre actuelle laisse une marge à la plus-value sans précédent dans l'histoire. En 1917, les prix étaient dans un rapport du simple au double comparativement à ceux constatés pendant la période qui suivit la guerre de 1870. Il triplait à peu près ceux relevés au cours de l'année 1913.

Ce mouvement n'est pas limité à la France ; d'après l'*Economist* (1), l'indice des prix de gros des denrées et matières a varié en Angleterre depuis le début de la guerre de la façon suivante :

Indice de base : moyenne des prix de 1901 à 1910 : 100

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Janvier 1914 : 119,2  | Décembre 1916 : 223   |
| Juillet 1914 : 116,6  | Juin 1917 : 256,6     |
| Décembre 1914 : 127,3 | Décembre 1917 : 265,2 |
| Décembre 1915 : 165,1 | Juillet 1918 : 278,5  |

D'après un tableau comparatif publié par le *Bureau de la Statistique du travail des Etats-Unis* en avril 1918 et en supposant ramenés à 100 les prix de juillet 1914, on constate que la plus-value des objets mobiliers est mondiale :

---

1. 3 août 1918.

| DATES              | États-Unis<br>45 articles<br>45 villes | Australie<br>46 articles<br>30 villes | Autriche<br>48 articles<br>Vienne | Canada<br>29 articles<br>60 villes |
|--------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Juillet 1914.....  | 100                                    | 100                                   | 100                               | 100                                |
| Janvier 1915.....  | 101                                    | 107                                   | 121                               | 107                                |
| Janvier 1916.....  | 105                                    | 129                                   | 222                               | 112                                |
| Janvier 1917.....  | 125                                    | 125                                   | 272                               | 138                                |
| Juillet 1917.....  | 143                                    | 126                                   | 337                               | 157                                |
| Décembre 1917..... | 154                                    | »                                     | »                                 | 165                                |

| DATES              | Allemagne<br>19 articles<br>Berlin | Grande Bretagne<br>21 articles<br>600 villes | Italie<br>7 articles<br>46 villes | France<br>13 articles<br>Villes de plus de<br>10.000 habitants |
|--------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Juillet 1914.....  | 100                                | 100                                          | 100                               | 100                                                            |
| Janvier 1915.....  | 131                                | 118                                          | 108                               | 112                                                            |
| Janvier 1916.....  | 189                                | 145                                          | 133                               | 143                                                            |
| Janvier 1917.....  | 209                                | 187                                          | 144                               | 154                                                            |
| Juillet 1917.....  | »                                  | »                                            | 172                               | »                                                              |
| Décembre 1917..... | »                                  | »                                            | »                                 | »                                                              |

| DATES             | Hollande<br>29 articles<br>40 villes | Suède<br>21 articles<br>44 villes |
|-------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Juillet 1914..... | 100                                  | 100                               |
| Janvier 1915..... | 114                                  | 113                               |
| Janvier 1916..... | 135                                  | 130                               |
| Janvier 1917..... | 165                                  | 160                               |
| Juillet 1917..... | 188                                  | 177                               |

### SECTION III

#### LA PLUS-VALUE DES SERVICES ET DES PROFITS (Plus-value du Travail).

Nous avons vu que la terre, les valeurs mobilières, les objets mobiliers étaient susceptibles de fournir à un moment donné une plus-value. Le travail, cette autre source de revenus, a-t-il tendance à recevoir peu à peu, une super-rémunération ?

La question est délicate à résoudre : le travail se présente sous des formes à ce point multiples qu'il est difficile de le saisir complètement : travail intellectuel ou travail manuel, industriel, commercial ou agricole. Il a de plus une rémunération infiniment diverse tenant du profit ou du salaire.

#### SOUS-SECTION I

##### La plus-value des profits.

En pratique, les difficultés signalées deviennent plus grandes encore. Les profits, lorsqu'ils ne s'entrevoient pas dans le bilan des sociétés anonymes, restent secrets, et de plus, que conclure de ces résultats financiers, si, ne pénétrant pas dans le mécanisme social, on constate une plus-value sans pouvoir déterminer la part qui est la rémunération d'un travail ou d'un capital nouveau ? Quelquefois cependant on relève une plus-value dérivant du profit c'est lorsque l'industriel ou le commerçant cède son



fonds à un prix plus élevé que celui auquel il l'a acquis. Mais la plus-value ainsi apparue reste toujours une plus-value brute et d'ailleurs le plus souvent, le bénéfice résultant des cessions de fonds de commerce reste cédé, l'un des termes de comparaison, le prix d'acquisition, étant inconnu. Cependant il est possible d'affirmer qu'il existe en certains cas des plus-values du profit ; preuve en est dans l'industrie souvent fructueuse, qui consiste à créer et à revendre ensuite des fonds de commerce : un restaurateur parisien a réalisé une fortune, en établissant dans divers quartiers des « Bouillons », en les lançant, puis en cédant l'exploitation à d'autres, tout en les laissant dotés de son propre nom.

La guerre semble avoir généralisé la plus-value du profit. L'administration peut en avoir facilement connaissance au moyen des déclarations faites par les contribuables assujettis à l'impôt sur les bénéfices de guerre. Les bilans de sociétés, avec leur chiffre de bénéfices nets particulièrement accru, ne laissent aucun doute ni sur son existence, ni sur son importance.

Toutefois, les faits de cet ordre, relevés pendant la guerre, ne doivent pas servir à des conclusions générales, ceux-ci pouvant être considérés par suite des circonstances, comme « hypertrophiés ». Ils donnent cependant un aperçu intéressant sur le gain fortuit, procuré aux producteurs, par les conjonc-

tures de guerre. Les chiffres fournis ne font état que de la plus-value brute, mais le rapport constaté entre l'importance des capitaux engagés et celle des bénéfices, permet de pressentir, sinon de dégager, la réalité de la plus-value « non gagnée ». Pour les entreprises qui, directement, se sont trouvées intéressées aux fournitures de guerre on peut dire que jamais bénéfices plus considérables ne s'acquirent que pendant la période allant du 2 août 1914 à la fin de 1918.

La « Société industrielle rouennaise », en moins de deux ans, solde son bilan par un bénéfice de deux millions et demi, alors que son capital social n'est que de 125.000 francs ! (1).

La Compagnie française du bi-métal fait en 1913-1915, avec un capital de deux millions, neuf millions de bénéfices. Le bilan, au 31 décembre 1916, de la « Société des Cirages français, a une singulière éloquence : on y relève : capital social 10.000.000 : Bénéfice brut 18.659.093 ; Fonds de roulement : 25 millions au lieu de 16 ; dividende par action 90 francs au lieu de 60 ; Report 1.500.000.

Les bénéfices nets des Aciéries de France passent de 5.631.000 francs en 1913, à 11.404.000 francs en 1915-1916, et à 13.359.000 francs en 1916-1917. De 1.652.776 en 1913, le bénéfice de la Société indus-

---

1. Ces chiffres et les suivants sont fournis par le rapport de M. Auriol sur la contribution sur les bénéfices de guerre ; Chambre des députés 1917, n° 4033, p. 6 et suivantes).

truelle des téléphones devient égal à 7.801.142 francs pour l'exercice 1916-1917.

Le capital-actions de ces deux sociétés est demeuré à un chiffre constant pendant la période envisagée.

Et encore les bénéfices avoués n'approchent-ils de la réalité que de loin : l'ingéniosité des comptables a été mise à contribution pour faire exprimer au bilan ce qu'on voulait :

Quelques exemples, cités par M. Voilin (1) témoignent du fait :

| SOCIÉTÉS                                            | Bén. avoués<br>exercice<br>1914-1915 | Provisions<br>rentrant<br>dans les bén. | Bénéfices<br>réels | Capital<br>social |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------|-------------------|
| C <sup>ie</sup> française des<br>métaux.....        | 1.754.716                            | 8.602.000                               | 10.356.716         | 25 millions       |
| Tréfileries et lami-<br>noirs du Havre.             | 6.508.160                            | 2.500.000                               | 9.008.160          | 25 millions       |
| Electro Métallur-<br>gie de Dives....               | 3.157.280                            | 6.851.532                               | 10.008.212         | 20 millions       |
| C <sup>ie</sup> générale d'élec-<br>tricité.....    | 3.115.724                            | »                                       | »                  | 25 millions       |
| Le Creusot.....                                     | 9.177.310                            | »                                       | »                  | 36 millions       |
| Usine métallurgi-<br>que de la Basse-<br>Loire..... | 3.391.311                            | 1.944.860                               | 5.336.171          | 15 millions       |
| Firminy.....                                        | 2.896.000                            | 5.677.662                               | 8.573.662          | 9 mil. (1)        |

1. Et encore, sur ces 9.000.000, 500.000 sont représentatifs d'emprunts.

1. Rapport sur la proposition de loi de M. Mistral sur l'organisa-  
tion de la production de guerre, etc... Chambre des députés, session  
1916, document parlementaire, n° 1773, p. 23 et 24.

La plus-value des profits apparaît dès à présent comme certaine et même comme très importante, mais il est à remarquer qu'elle n'a pas été uniforme au cours des différentes années de guerre : à peine sensible en 1914, elle le devient en 1915, atteint son maximum en 1916 et décroît peut-être plus virtuellement que réellement en 1917.

Le relevé des bénéfices nets de 40 entreprises, d'activité diverses, au cours des années 1915, 1916, 1917 confirme cette appréciation. (V. tabl. p. suiv.).

Pour aussi multipliés que soient les cas d'espèces signalés, se rapportant, comme ils le font, à des catégories très spéciales d'entreprise, ils n'entraînent pas la conviction absolue de la généralité du phénomène. La difficulté extrême qu'il y a à pénétrer la comptabilité de la grande masse des producteurs, rend impossible la confirmation recherchée. Retenons seulement l'affirmation d'un contrôleur des contributions directes : « Il peut être affirmé sans crainte d'être contredit que seuls de tous les commerçants, les boulangers n'ont pas eu au point de vue financier à se louer de la guerre ».

## SOUS-SECTION II

### La plus-value du travail.

La plus-value du travail intellectuel (professions libérales et fonctionnariat) est, elle aussi, peu perceptible.

La rémunération reçue dans les professions

| SOCIÉTÉS                                                   | 1915 (1)   | 1916       | 1917       |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Messageries maritimes. . . . .                             | 7 184 000  | 12 431.356 | 18 731.215 |
| Usines du Rhône. . . . .                                   | 7 926 000  | 11 059.306 | 6.004.710  |
| Aciéries Paris et Outreau . . . .                          | 2 299.000  | 3 708.416  | 3 371.468  |
| Cirages français. . . . .                                  | 2 390.000  | 5 588.821  | 3 653.218  |
| Cie Gle transatlantique (Rec nettes).                      | 24 465.000 | 47 102.185 | 43 601.376 |
| Comp. et mat. Usine à gaz. . . .                           | 10 831.500 | 19 047 370 | 10 739.060 |
| Société des Carburés métal. . . .                          | »          | 1 437.900  | 1 287.500  |
| Electro-métal. française (Froges). .                       | »          | 7 342.206  | 7 265.600  |
| Auto Bellanger . . . . .                                   | »          | 1 351 800  | 1 995.800  |
| Sté Gle de Chaussures françaises .                         | 856.930    | 1 171.024  | 1 616.203  |
| Matières color. et prod. ch. St-Denis. . . . .             | 2 630.435  | 3 688.145  | 5 232.541  |
| Matières plastiques . . . . .                              | 1 955.000  | 2 490.090  | 1 755.140  |
| Forges et Ateliers d. l. Fournaise .                       | »          | 1 018.230  | 3 006.949  |
| Sté anonyme d'Electro-chimie. . .                          | 6 294.000  | 3 784.039  | 2 327.753  |
| Cie industrielle des Pétroles. . . .                       | 2 699.000  | 4 400.000  | 1 100.000  |
| Etablissements Malétra . . . . .                           | 1 908 000  | 1 869.311  | 1 217.174  |
| Usines métal. de la Basse-Loire. .                         | 7 943.000  | 8 998.136  | 7 037.338  |
| Electro-métal. de Dives . . . . .                          | 5 781.000  | 5 581.000  | 4 219.000  |
| Mines, fonderies et forges d'Alais .                       | 2 473.084  | 8 733.680  | 0 398.600  |
| Cie française des Métaux. . . . .                          | 3 345.896  | 3 366 804  | 3 317.855  |
| Grands Moulins de Corbeil. . . .                           | 1 381 000  | 1 939.822  | 1 579.924  |
| Société métal. du Périgord. . . .                          | 823.000    | 949 887    | 797.246    |
| Galeries Lafayette. . . . .                                | 8 800.000  | 10 444.295 | 15 000.000 |
| Mines de Guergour . . . . .                                | 800.647    | 1 092.165  | 747.971    |
| Etablissements Pouleuc . . . . .                           | 4 487 000  | 5 108.400  | 5 768.200  |
| Usines Bouley. . . . .                                     | »          | 2 636.000  | 4 471.000  |
| Dyle et Bacalan. . . . .                                   | 13 158 000 | 15 127.136 | 5 425.645  |
| Forges et Aciéries du Saut du Tarn                         | 4 052.000  | 9 143 900  | 4 716.200  |
| Sté industrielle des Téléphones. . .                       | 5 051 000  | 7 801.142  | 6 671.100  |
| Chargeurs Réunis (recettes nettes).                        | 11 907.000 | 21 826.751 | 39 353.206 |
| Ateliers et Chantiers de la Loire .                        | 3 542.000  | 4 672.000  | 4 072.131  |
| Sté Gle de la Fabric. dynamite. . .                        | 1 649.000  | 1 855.876  | 1 121.829  |
| Forges et Aciéries Mar. et Homécourt .                     | 17 241.000 | 17 792.568 | »          |
| Grand-Combe . . . . .                                      | »          | 5 718.157  | 6 550.564  |
| Commentry-Fourc. Decazeville . .                           | 6 974.000  | 8 381.000  | 9 697.000  |
| Produits chimiq. Alais-Camargue (bénéfices bruts). . . . . | 13 142.619 | 22 157 791 | 13 626.782 |
| Tréfileries Laminoirs du Havre. . .                        | 8 147 000  | 10 770.750 | 8 835.448  |
| Le Creuzot. . . . .                                        | 10 789.000 | 11 248.155 | 13 524.761 |
| Produits chimiques de St-Gobain .                          | 7 524.000  | 22 764.535 | 12 004.796 |

1. Relevé dans les comptes rendus des assemblées générales de ces diverses entreprises.



libérales est généralement inconnue. Quelques cas particuliers pourraient être cités : médecins, avocats, artistes, ayant vu la vogue s'emparer d'eux et les enrichir, mais n'apporteraient pas de précisions générales à la question. Cependant, dans la vente des Offices ministériels, il y a un indice utilisable pour le calcul de la plus-value envisagée ; malheureusement ces transactions ne sont pas publiées. Il est impossible par conséquent de relever aucune statistique.

Pour les fonctionnaires, la difficulté est différente on connaît bien le montant de leur traitement et des majorations qu'il a subies ; mais la plus-value, qui peut ainsi apparaître ne présente guère d'intérêt au point de vue économique, puisqu'elle ne dérive pas de la poussée des forces naturelles, mais du bon plaisir du législateur.

Il n'y a donc lieu d'envisager l'étude de la plus-value que pour celle du travail salarié manuel, les salaires des employés restant pour la plupart aussi voilés que les rémunérations des professions libérales.

Le mouvement des salaires a donné lieu à des travaux de statistique, intéressants, de la part du ministère du Travail. Il est à remarquer toutefois, que la plus-value qui apparaît, n'est pas une valeur en capital, mais une valeur en revenus, le travail ne supposant pas la préexistence d'un capital.



D'après la statistique générale de la France, le salaire a varié de 1896 à 1911, pour 38 professions masculines et 7 féminines, de la façon suivante : (1)  
(Voir tableau pages suivantes).

Pour rechercher quelle fut la plus-value du travail salarié entre les deux dates extrêmes 1896-1911, il y a lieu de ne tenir compte que des salaires horaires : l'heure étant en effet l'unité de temps de travail, on peut ainsi supposer, tout autre procédé étant impraticable, que devant les variations de salaires on se trouve en réalité en présence d'accroissements ou de diminutions de la rémunération du travail.

Pendant la période envisagée, et sur 80 séries de salaires, tant à Paris qu'en province, on a constaté 3 cas de moins-value, et 5 cas de stabilisation. Les 72 autres salaires accusent des plus-values.

La moins-value extrême est de 13 0/0, la plus-value la plus élevée est de 45 0/0 et profite à la profession des terrassiers.

En moyenne, de 1891 à 1901, la plus-value est de 4 0/0, de 1901 à 1906 de 9 0/0, de 1906 à 1911, de 15 0/0, par conséquent extrêmement modérée.

Autre fait remarquable, autant qu'on en puisse juger, sur une période de temps relativement aussi courte, l'accroissement de la plus-value est des plus régulières. De 1901 à 1906, et de 1906 à 1911, la plus-

---

1. *Salaires et coût de l'existence à diverses époques jusqu'en 1910*, Imprimerie Nationale, Paris, 1911, p. 22 et 28.

| PROFESSIONS             | 1896 (1) |        |         | 1901   |        |         | 1906   |        |         | 1911   |        |         |
|-------------------------|----------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|
|                         | Heure    | Indice | Journée | Heure  | Indice | Journée | Heure  | Indice | Journée | Heure  | Indice | Journée |
|                         | fr. c.   |        | fr. c.  | fr. c. |        | fr. c.  | fr. c. |        | fr. c.  | fr. c. |        | fr. c.  |
| Brasseurs (2).....      | 1 0 50   | 100    | 5 50    |        |        |         | 0 45   | 90     | 5 00    | 0 45   | 90     | 5 00    |
| (3).....                | 2 0 35   | 100    | 3 82    | 0 37   | 106    | 3 73    | 0 39   | 111    | 4 10    | 0 40   | 114    | 4 21    |
| Imprimeurs.....         | 1 0 80   | 100    | 7 00    |        |        |         | 0 80   | 100    | 7 20    | 0 80   | 100    | 7 20    |
|                         | 2 0 43   | 100    | 4 36    | 0 45   | 100    | 4 50    | 0 49   | 114    | 4 73    | 0 50   | 116    | 4 94    |
| Relieurs.....           | 1 0 65   | 100    | 6 50    |        |        |         |        |        | 0 60    | 92     | 6 00   |         |
|                         | 2 0 39   | 100    | 4 05    | 0 41   | 105    | 4 16    | 0 44   | 112    | 4 33    | 0 43   | 110    | 4 67    |
| Tanneurs.....           | 1 0 65   | 100    | 6 50    |        |        |         | 0 65   | 100    | 6 50    | 0 65   | 100    | 6 50    |
|                         | 2 0 35   | 100    | 3 73    | 0 36   | 102    | 3 77    | 0 39   | 111    | 4 03    | 0 40   | 114    | 4 09    |
| Selliers-bourrelliers.. | 1 0 65   | 100    | 6 50    | 0 80   | 123    | 8 00    | 0 70   | 112    | 7 00    | 0 70   | 112    | 7 00    |
|                         | 2 0 37   | 100    | 3 86    | 0 36   | 97     | 3 85    | 0 40   | 108    | 4 15    | 0 42   | 103    | 4 26    |
| Cordonniers.....        | 1 0 75   | 100    | 7 50    |        |        |         | 0 80   | 106    | 8 00    | 0 75   | 100    | 7 50    |
|                         | 2 0 33   | 100    | 3 60    | 0 33   | 100    | 3 53    | 0 37   | 102    | 3 84    | 0 38   | 115    | 3 95    |
| Tailleurs d'habits. .   | 1 0 75   | 100    | 7 50    | 0 80   | 106    | 8 00    | 0 65   | 86     | 7 25    | 0 75   | 100    | 7 50    |
|                         | 2 0 37   | 100    | 3 99    | 0 37   | 100    | 4 11    | 0 43   | 119    | 4 40    | 0 44   | 122    | 4 5     |
| Teinturiers.....        | 1        |        |         |        |        |         |        |        |         |        |        |         |
|                         | 2 0 36   | 100    | 3 74    | 0 36   | 100    | 3 88    | 0 41   | 114    | 4 05    | 0 42   | 116    | 4 13    |
| Tisserands.....         | 1 0 65   | 100    | 6 50    |        |        |         |        |        |         |        |        |         |
|                         | 2 0 29   | 100    | 3 15    | 0 27   | 90     | 3 10    | 0 32   | 110    | 3 23    | 0 35   | 120    | 3 32    |
| Cordiers.....           | 1 0 55   | 100    | 5 50    |        |        |         |        |        |         |        |        |         |
|                         | 2 0 32   | 100    | 3 38    | 0 32   | 100    | 3 29    | 0 34   | 106    | 3 58    | 0 38   | 118    | 3 64    |
| Charrons.....           | 1 0 70   | 100    | 7 00    | 0 70   | 100    | 7 00    | 0 75   | 107    | 7 50    | 0 80   | 114    | 8 00    |
|                         | 2 0 38   | 100    | 3 98    | 0 40   | 105    | 4 18    | 0 42   | 110    | 4 35    | 0 43   | 103    | 4 44    |
| Tourneurs sur bois..    | 1 0 65   | 100    | 6 50    | 0 70   | 107    | 7 00    | 0 80   | 123    | 8 00    | 0 75   | 115    | 7 50    |
|                         | 2 0 40   | 100    | 4 23    | 0 43   | 107    | 4 46    | 0 45   | 112    | 4 55    | 0 50   | 125    | 4 88    |
| Tonneliers.....         | 1 0 60   | 100    | 6 00    |        |        |         |        |        | 0 70    | 117    | 7 00   |         |
|                         | 2 0 37   | 100    | 3 91    | 0 39   | 105    | 4 13    | 0 43   | 116    | 4 40    | 0 44   | 119    | 4 48    |
| Ebénistes.....          | 1        |        |         | 0 80   | 100    | 8 00    | 0 80   |        | 8 00    | 0 90   |        | 9 00    |
|                         | 2 0 41   | 100    | 4 34    | 0 44   | 107    | 4 51    | 0 46   | 112    | 4 64    | 0 49   | 119    | 4 80    |
| Tapissiers.....         | 1 0 85   | 100    | 8 50    | 1 00   | 117    | 9 00    | 0 95   | 111    | 8 50    | 1 05   | 123    | 9 50    |
|                         | 2 0 43   | 100    | 4 49    | 0 48   | 111    | 4 85    | 0 48   | 111    | 4 80    | 0 51   | 118    | 5 08    |
| Scieurs de long.....    | 1 0 80   | 100    | 8 00    | 0 67   | 87     | 6 75    | 0 84   | 105    | 8 40    |        |        |         |
|                         | 2 0 40   | 100    | 4 07    | 0 42   | 105    | 4 25    | 0 44   | 110    | 4 40    | 0 45   | 112    | 4 57    |
| Charpentiers.....       | 1 0 85   | 100    | 7 65    | 0 90   | 105    | 9 00    | 0 90   | 105    | 8 00    | 1 00   | 117    | 9 00    |
|                         | 2 0 44   | 100    | 5 50    | 0 46   | 104    | 4 60    | 0 48   | 100    | 4 80    | 0 51   | 118    | 5 05    |
| Menuisiers.....         | 1 0 75   | 100    | 6 75    | 0 80   | 106    | 8 00    | 0 80   | 106    | 8 00    | 0 80   | 106    | 8 00    |
|                         | 2 0 40   | 100    | 4 07    | 0 42   | 105    | 4 25    | 0 44   | 110    | 4 44    | 0 47   | 111    | 4 70    |
| Chaudron. en cuivre.    | 1 0 80   | 100    | 8 00    | 0 77   | 96     | 7 75    | 0 70   | 87     | 7 00    | 0 85   | 106    | 8 50    |
|                         | 2 0 43   | 100    | 4 54    | 0 46   | 107    | 4 70    | 0 50   | 116    | 5 00    | 0 53   | 123    | 5 40    |
| Ferblantiers.....       | 1 0 60   | 100    | 6 00    | 0 77   | 128    | 7 75    | 0 80   | 133    | 8 00    | 0 80   | 133    | 8 00    |
|                         | 2 0 40   | 100    | 4 11    | 0 42   | 105    | 4 25    | 0 45   | 112    | 4 49    | 0 47   | 117    | 4 74    |
| Plombiers.....          | 1 0 85   | 100    | 7 25    | 0 75   | 88     | 7 50    | 0 88   | 103    | 7 50    | 0 95   | 111    | 8 00    |
|                         | 2 0 41   | 100    | 4 24    | 0 43   | 104    | 4 41    | 0 46   | 112    | 4 64    | 0 49   | 119    | 4 92    |
| Forgerons.....          | 1 0 80   | 100    | 8 00    | 0 85   | 106    | 8 50    | 1 20   | 150    | 10 00   | 1 00   | 125    | 10 00   |
|                         | 2 0 42   | 100    | 4 43    | 0 45   | 107    | 4 65    | 0 49   | 116    | 4 98    | 0 50   | 119    | 5 12    |

1. Indice calculé sur la valeur-heure du travail en supposant celle de 1891 = 100.

2. (1) A Paris

3. (2) Villes de province.

| PROFESSIONS                                    | 1896   |        |         | 1901   |        |         | 1906   |        |         | 1911   |        |         |
|------------------------------------------------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|
|                                                | Heure  | Indice | Journée | Heure  | Indice | Journée | Heure  | Indice | Journée | Heure  | Indice | Journée |
|                                                | fr. c. |        | fr. c.  | fr. c. |        | fr. c.  | fr. c. |        | fr. c.  | fr. c. |        | fr. c.  |
| Poëliers.....                                  | 1 0 70 | 100    | 6 65    |        |        |         |        |        |         | 0 85   | 121    | 8 00    |
|                                                | 2 0 41 | 100    | 4 27    | 0 43   | 104    | 4 40    | 0 40   | 97     | 4 61    | 0 50   | 121    | 5 00    |
| Serruriers.....                                | 1 0 72 | 100    | 6 50    | 0 75   | 104    | 7 50    | 0 75   | 104    | 7 50    | 0 90   | 125    | 8 00    |
|                                                | 2 0 40 | 100    | 4 18    | 0 41   | 102    | 4 24    | 0 44   | 110    | 4 45    | 0 46   | 115    | 4 65    |
| Tourneurs en métaux                            | 1 0 70 | 100    | 7 00    |        |        |         | 0 80   | 114    | 8 00    | 0 825  | 117    | 8 25    |
|                                                | 2 0 44 | 100    | 4 65    | 0 47   | 106    | 4 93    | 0 50   | 113    | 5 16    | 0 53   | 120    | 5 39    |
| Carriers.....                                  | 1 0 55 | 100    | 5 00    | 0 60   | 109    | 6 25    |        |        |         | 0 70   | 123    | 7 00    |
|                                                | 2 0 35 | 100    | 3 61    | 0 37   | 106    | 3 76    | 0 39   | 111    | 3 96    | 0 42   | 120    | 4 16    |
| Taillleurs de pierre..                         | 1 1 00 | 100    | 10 00   | 0 85   | 85     | 7 65    | 1 20   | 120    | 10 90   | 1 00   | 100    | 9 00    |
|                                                | 2 0 44 | 100    | 4 45    | 0 47   | 106    | 4 72    | 0 50   | 113    | 4 94    | 0 52   | 118    | 5 11    |
| Maçons.....                                    | 1 0 75 | 100    | 7 00    | 0 80   | 106    | 7 20    | 0 80   | 106    | 7 20    | 0 95   | 126    | 8 55    |
|                                                | 2 0 41 | 100    | 4 13    | 0 43   | 114    | 4 25    | 0 45   | 109    | 4 46    | 0 49   | 119    | 4 80    |
| Terrassiers.....                               | 1 0 55 | 100    | 5 00    | 0 60   | 109    | 5 40    | 0 60   | 109    | 5 40    | 0 80   | 145    | 7 60    |
|                                                | 2 0 31 | 100    | 3 17    | 0 33   | 106    | 3 29    | 0 35   | 112    | 3 45    | 0 39   | 125    | 3 82    |
| Couvreurs.....                                 | 1 0 90 | 100    | 7 75    | 0 85   | 94     | 8 00    | 0 88   | 97     | 7 50    | 0 95   | 105    | 8 00    |
|                                                | 2 0 44 | 100    | 4 41    | 0 46   | 104    | 4 53    | 0 48   | 109    | 4 72    | 0 52   | 118    | 5 05    |
| Peintres en bâtiment.                          | 1 0 75 | 100    | 5 60    | 0 80   | 106    | 7 20    | 0 80   | 106    | 7 20    | 0 85   | 113    | 7 22    |
|                                                | 2 0 42 | 100    | 4 21    | 0 44   | 104    | 4 30    | 0 41   | 97     | 4 39    | 0 49   | 116    | 4 76    |
| Sculpteurs ornement                            | 1 1 10 | 100    | 9 90    | 1 00   | 90     | 10 00   | 1 33   | 120    | 12 00   | 1 20   | 109    | 10 90   |
|                                                | 2 0 58 | 100    | 5 90    | 0 58   | 100    | 6 70    | 0 66   | 115    | 6 33    | 0 65   | 113    | 6 39    |
| Briquetiers.....                               | 1 0 55 | 100    | 5 00    | 0 60   | 109    | 6 09    | 0 45   | 81     | 5 95    |        |        |         |
|                                                | 2 0 34 | 100    | 3 70    | 0 37   | 108    | 3 94    | 0 38   | 111    | 3 95    | 0 41   | 120    | 4 17    |
| Potiers.....                                   | 1 0 50 | 100    | 6 00    |        |        |         | 0 64   | 128    | 7 00    | 0 60   | 120    | 6 00    |
|                                                | 2 0 34 | 100    | 3 58    | 0 39   | 114    | 4 02    | 0 41   | 120    | 4 06    | 0 42   | 123    | 4 26    |
| Vitriers.....                                  | 1 0 80 | 100    | 6 00    |        |        |         | 0 85   | 106    | 8 50    | 0 90   | 112    | 7 65    |
|                                                | 2 0 39 | 100    | 3 94    | 0 42   | 107    | 4 04    | 0 44   | 112    | 4 36    | 0 49   | 125    | 4 72    |
| Journaliers.....                               | 1      | 100    |         |        |        |         |        |        |         | 0 50   |        | 5 00    |
|                                                | 2 0 27 | 100    | 2 75    | 0 29   | 107    | 2 91    | 0 31   | 114    | 3 11    | 0 33   | 122    | 3 26    |
| Moyenne.....                                   | 1      | 100    |         |        | 103    |         |        | 108    |         | 80     | 113    | 7 76    |
|                                                | 2      | 100    |         |        | 104    |         |        | 111    |         |        | 118    |         |
| Repasseuses.....                               | 1 0 29 | 100    | 3 50    |        |        |         | 0 37   | 107    | 3 75    | 0 40   | 138    | 4 00    |
|                                                | 2 0 18 | 100    | 1 82    | 0 19   | 105    | 1 93    | 0 20   | 111    | 2 00    | 0 22   | 122    | 2 15    |
| Couturières en robes.                          | 1 0 40 | 100    | 4 00    | 0 40   | 100    | 4 25    | 0 35   | 87     | 3 50    | 0 35   | 97     | 3 50    |
|                                                | 2 0 19 | 100    | 1 97    | 0 19   | 100    | 1 98    | 0 21   | 110    | 2 09    | 0 23   | 121    | 2 28    |
| Lingères.....                                  | 1 0 25 | 100    | 2 50    | 0 32   | 128    | 3 25    |        |        |         | 0 30   | 120    | 3 00    |
|                                                | 2 0 18 | 100    | 1 76    | 0 18   | 100    | 1 78    | 0 19   | 105    | 1 94    | 0 21   | 116    | 2 08    |
| Giletières.....                                | 1 0 50 | 100    | 4 00    | 0 50   | 100    | 5 00    |        |        |         | 0 50   | 100    | 5 00    |
|                                                | 2 0 20 | 100    | 2 08    | 0 21   | 105    | 2 30    | 0 23   | 110    | 2 30    | 0 25   | 120    | 2 50    |
| Dentellières.....                              | 1 0 43 | 100    | 4 00    | 0 50   | 125    | 5 00    | 0 48   | 120    | 5 00    |        |        |         |
|                                                | 2 0 20 | 100    | 2 02    | 0 21   | 105    | 2 16    | 0 21   | 105    | 2 05    | 0 22   | 110    | 2 13    |
| Brodeuses.....                                 | 1 0 45 | 100    | 4 50    | 0 47   | 104    | 5 00    | 0 48   | 106    | 5 00    |        |        |         |
|                                                | 2 0 22 | 100    | 2 20    | 0 23   | 104    | 2 28    | 0 24   | 109    | 2 26    | 0 25   | 113    | 2 44    |
| Modistes.....                                  | 1      | 100    |         | 0 40   |        | 4 00    | 0 38   |        | 4 00    | 0 50   |        | 5 00    |
|                                                | 2 0 21 | 100    | 2 09    | 0 21   | 100    | 2 14    | 0 22   | 104    | 2 30    | 0 25   | 119    | 2 48    |
| Moyenne.....                                   | 1      | 100    |         |        | 110    |         |        | 110    |         |        | 110    |         |
|                                                | 2      | 100    |         |        | 103    |         |        | 107    |         |        | 117    |         |
| Plus-value moyenne Pa-<br>ris et province..... |        |        |         |        | 4%.    |         |        | 9%.    |         |        | 15%.   |         |

value augmente de 5 o/o à Paris et de 7 o/o en province.

En général les salaires se sont plus accrus depuis 1891 en province qu'à Paris.

L'importance réelle de la plus-value du travail salarié apparaît plus nettement dans des études s'étendant sur de plus vastes périodes de temps.

Quelques données indiciaires, viennent éclairer la question.

| NATURE D'EMPLOI (1)    | 1806 | 1817 | 1828 | 1838 | 1842 | 1853 | 1857 | 1862 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Bâtiments Paris.....   | 37   | 38   | 45   |      | 52   | 56   | 64   | 70   |
| Moyenne 32 professions |      |      | 45   |      |      | 51   | 57   |      |
| Mines de Houille.....  |      |      |      |      |      | 49   | 55   | 57   |
| Ensemble.....          |      |      |      |      | 52   |      |      | 63   |

| NATURE D'EMPLOI        | 1875 | 1880 | 1890 | 1896 | 1900 | 1906 | 1910 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Bâtiments Paris.....   | 74   | 95   |      |      | 100  | 105  |      |
| Moyenne 32 professions | 74   | 82   |      | 96   | 100  | 107  | 113  |
| Mines de Houille.....  | 75   |      | 89   | 91   | 100  | 104  |      |
| Ensemble... ..         |      |      | 92   |      |      |      |      |

En admettant que la moyenne des salaires était égale à 100 en 1900, on obtient la série croissante suivante :

|      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1806 | 1810 | 1820 | 1830 | 1840 | 1850 | 1855 | 1860 | 1865 |
| 40   | 41   | 43   | 45   | 48   | 51   | 55   | 60   | 65   |
| 1870 | 1875 | 1880 | 1885 | 1890 | 1895 | 1900 | 1905 | 1910 |
| 71   | 77   | 82   | 87   | 92   | 96   | 100  | 105  | 110  |

• 1. Salaires et coût de l'existence, *loc. cit.*

D'après ces données, la plus-value du travail, croissant avec une régularité remarquable et presque mathématique, aurait été en un peu plus d'un siècle de 175 0/0. Si l'on tient compte de l'augmentation survenue cependant dans l'augmentation du coût de production du travail, c'est-à-dire du coût de l'existence, on dégage la plus-value nette qui s'élève pour la période envisagée à 40 0/0.

A l'aide des divers renseignements recueillis que nous aurions voulu plus complets, nous pouvons conclure : que la plus-value du travail existe, que dans les espaces de temps de courte durée, elle apparaît constante et régulière, qu'elle est aussi généralement inférieure aux autres plus-values déjà étudiées.

La guerre devait voir une hausse nouvelle de la rémunération du travail salarié :

Pour les 38 professions masculines et les 7 professions féminines précédemment envisagées, la plus-value horaire du travail ressort en moyenne à 19 0/0 de 1911 à 1916. (V. tableau p. 128 et 129).

Pour quelques-unes de ces professions on enregistre une plus-value nouvelle à fin 1917 (1). (V. tableau p. 130).

La plus-value du travail de l'avant-guerre à 1917 serait égale pour 16 professions masculines à

---

1. *Bulletin de la Stat. Gén. de la France*, t. VII, fasc. III, août 1918, p. 271.



# SALAIRES

SALAIRES EN 1916 AVEC L'AUGMENTATION 0/0 RELATIVEMENT A CEUX  
CONSTATÉS EN 1911 D'APRÈS LES ÉVALUATIONS DES CONSEILS DE PRU-  
D'HOMMES OU DES MAIRES (1).

| PROFESSIONS                             | SALAIRES<br>MOYENS |             | AUGMENTATION<br>p. 0/0<br>par rapport à 1911 |                       |
|-----------------------------------------|--------------------|-------------|----------------------------------------------|-----------------------|
|                                         | 1916               |             | Salaire<br>horaire                           | Salaire<br>journalier |
|                                         | par<br>heure       | par<br>jour |                                              |                       |
|                                         | Fr. c.             | Fr. c.      |                                              |                       |
| Brasseurs . . . . . Paris.              | 0.675              | 6.75        | 50                                           | 35                    |
| Autres villes.                          | 0.47               | 4.93        | 31                                           | 21                    |
| Imprimeurs, compositeurs . . . Paris.   | 0.95               | 9.05        | 19                                           | 25                    |
| Autres villes.                          | 0.61               | 5.71        | 17                                           | 15                    |
| Relieurs . . . . . Paris.               | 0.80               | 8.00        | 33                                           | 33                    |
| Autres villes.                          | 0.56               | 5.44        | 19                                           | 17                    |
| Ouvriers tanneurs . . . . . Paris.      | 0.95               | 9.50        | 46                                           | 46                    |
| Autres villes.                          | 0.53               | 5.25        | 32                                           | 32                    |
| Selliers-bourreliers . . . . . Paris.   | 0.65               | 6.50        | 0                                            | 8                     |
| Autres villes.                          | 0.53               | 5.27        | 26                                           | 25                    |
| Cordonniers . . . . . Paris.            | 0.85               | 8.50        | 13                                           | 13                    |
| Autres villes.                          | 0.52               | 5.35        | 37                                           | 37                    |
| Tailleurs d'habits . . . . . Paris.     | 0.85               | 8.50        | 13                                           | 13                    |
| Autres villes.                          | 0.54               | 5.41        | 23                                           | 18                    |
| Teinturiers-dégraisseurs . . . . Paris. | »                  | »           | »                                            | »                     |
| Autres villes.                          | 0.54               | 5.24        | 25                                           | 25                    |
| Tisserands . . . . . Paris.             | »                  | »           | »                                            | »                     |
| Autres villes.                          | 0.41               | 4.08        | 24                                           | 26                    |
| Cordiers . . . . . Paris.               | »                  | »           | »                                            | »                     |
| Autres villes.                          | 0.44               | 4.27        | 22                                           | 19                    |
| Charrons . . . . . Paris.               | 0.85               | 8.50        | 6                                            | 6                     |
| Autres villes.                          | 0.54               | 5.39        | 23                                           | 23                    |
| Tourneurs sur bois . . . . . Paris.     | »                  | »           | »                                            | »                     |
| Autres villes.                          | 0.59               | 5.83        | 23                                           | 23                    |
| Tonneliers . . . . . Paris.             | »                  | »           | »                                            | »                     |
| Autres villes.                          | 0.56               | 5.48        | 24                                           | 22                    |
| Ebénistes . . . . . Paris.              | 0.95               | 9.50        | 6                                            | 6                     |
| Autres villes.                          | 0.58               | 5.71        | 21                                           | 18                    |
| Tapissiers . . . . . Paris.             | 1.00               | 10.00       | 0                                            | 5                     |
| Autres villes.                          | 0.61               | 6.07        | 20                                           | 20                    |
| Scieurs de long . . . . . Paris.        | »                  | »           | »                                            | »                     |
| Autres villes.                          | 0.57               | 5.39        | 24                                           | 19                    |
| Charpentiers . . . . . Paris.           | 1.125              | 10.12       | 12.5                                         | 11                    |
| Autres villes.                          | 0.63               | 6.10        | 23                                           | 19                    |
| Menuisiers . . . . . Paris.             | 1.00               | 10.00       | 25                                           | 25                    |
| Autres villes.                          | 0.56               | 5.60        | 19                                           | 19                    |
| Chaudronniers en cuivre . . . . Paris.  | 0.95               | 9.50        | 12                                           | 12                    |
| Autres villes.                          | 0.62               | 6.16        | 19                                           | 19                    |
| Ferblantiers . . . . . Paris.           | 0.80               | 8.00        | 0                                            | 0                     |
| Autres villes.                          | 0.58               | 5.77        | 23                                           | 24                    |
| Plombiers . . . . . Paris.              | »                  | 10.00       | »                                            | 25                    |
| Autres villes.                          | 0.59               | 5.90        | 20                                           | 23                    |
| Forgerons . . . . . Paris.              | 1.00               | 10.00       | 0                                            | 0                     |
| Autres villes.                          | 0.61               | 6.11        | 24                                           | 25                    |

1. Bull. de la Société Générale de la France, tome VI, fasc. IV, juillet 1917.



## SALAIRES (Suite)

| PROFESSIONS                                     | SALAIRES<br>MOYENS |             | AUGMENTATION<br>p. 0/0<br>par rapport à 1911 |                        |
|-------------------------------------------------|--------------------|-------------|----------------------------------------------|------------------------|
|                                                 | 1916               |             | Salaires<br>horaire                          | Salaires<br>journalier |
|                                                 | par<br>heure       | par<br>jour |                                              |                        |
|                                                 | Fr. c.             | Fr. c.      |                                              |                        |
| Maréchaux ferrants..... Paris.                  | 0.85               | 8.50        | 10                                           | 10                     |
| Autres villes.                                  | 0.57               | 5.57        | 30                                           | 29                     |
| Poëliers..... Paris.                            | »                  | »           | »                                            | »                      |
| Autres villes.                                  | 0.59               | 5.78        | 18                                           | 15                     |
| Serruriers..... Paris.                          | 1.05               | 9.45        | 11                                           | 11                     |
| Autres villes.                                  | 0.61               | 5.64        | 32                                           | 23                     |
| Terrassiers..... Paris.                         | 0.975              | 8.17        | 22                                           | 15                     |
| Autres villes.                                  | 0.51               | 4.95        | 31                                           | 32                     |
| Couvreurs..... Paris.                           | »                  | 9.00        | »                                            | 12                     |
| Autres villes.                                  | 0.62               | 6.05        | 19                                           | 20                     |
| Peintres en bâtiments..... Paris.               | 0.85               | 7.65        | 0                                            | 6                      |
| Autres villes.                                  | 0.65               | 5.61        | 20                                           | 20                     |
| Sculpteurs-ornemanistes..... Paris.             | »                  | 12.50       | »                                            | 16                     |
| Autres villes.                                  | 0.75               | 7.44        | 15                                           | 21                     |
| Briquettiers..... Paris.                        | »                  | »           | »                                            | »                      |
| Autres villes.                                  | 0.51               | 4.82        | 24                                           | 24                     |
| Potiers..... Paris.                             | 0.75               | 7.00        | 25                                           | 17                     |
| Autres villes.                                  | 0.50               | 4.83        | 16                                           | 14                     |
| Vitriers..... Paris.                            | 1.00               | 9.00        | 11                                           | 18                     |
| Autres villes.                                  | 0.59               | 5.61        | 20                                           | 19                     |
| Journaliers..... Paris.                         | 0.55               | 5.50        | 10                                           | 10                     |
| Autres villes.                                  | 0.44               | 4.25        | 33                                           | 30                     |
| Moyenne des 38 professions masculines... Paris. | 0.91               | 8.95        | 14                                           | 15                     |
| Autres villes.                                  | 0.57               | 5.56        | 24                                           | 22                     |
| Repasseuses..... Paris.                         | 0.50               | 5.00        | 25                                           | 25                     |
| Autres villes.                                  | 0.26               | 2.60        | 18                                           | 23                     |
| Couturières..... Paris.                         | 0.45               | 4.50        | 29                                           | 29                     |
| Autres villes.                                  | 0.27               | 2.63        | 23                                           | 18                     |
| Lingères..... Paris.                            | 0.45               | 4.50        | 50                                           | 50                     |
| Autres villes.                                  | 0.25               | 2.49        | 19                                           | 21                     |
| Giletières..... Paris.                          | 0.50               | 5.00        | 0                                            | 0                      |
| Autres villes.                                  | 0.28               | 2.80        | 17                                           | 18                     |
| Dentellières..... Paris.                        | »                  | »           | »                                            | »                      |
| Autres villes.                                  | 0.26               | 2.38        | 18                                           | 18                     |
| Brodeuses..... Paris.                           | »                  | »           | »                                            | »                      |
| Autres villes.                                  | 0.28               | 2.40        | 17                                           | 5                      |
| Modistes..... Paris.                            | »                  | »           | »                                            | »                      |
| Autres villes.                                  | 0.28               | 2.71        | 17                                           | 12                     |
| Moyenne des 7 professions féminines.... Paris.  | 0.475              | 4.75        | 22                                           | 22                     |
| Autres villes.                                  | 0.27               | 2.57        | 17                                           | 16                     |



60 0/0 à Paris et en province et à 109 0/0 pour 5 professions féminines à Paris.

S'il en faut croire le *Comité central des houillères de France* (1), la progression des salaires de certaines catégories d'ouvriers se serait encore accentuée au cours de l'année 1918, comme le prouve le pourcentage d'augmentation plus élevé que le précédent.

Le salaire moyen du mineur par journée de présence accuse sur le salaire moyen d'avant-guerre (2) à la journée de huit heures, la plus-value suivante :

| Bassins                 | Mineurs<br>0/0 | Ensemble du fond<br>0/0 |
|-------------------------|----------------|-------------------------|
| Loire. . . . .          | 83             | 105                     |
| Saône et Loire. . . . . | 88             | 99                      |
| Gard. . . . .           | 114            | 112                     |
| Hérault. . . . .        | 136            | 130                     |
| Isère . . . . .         | 112            | 117                     |
| Tarn . . . . .          | 96             | 110                     |
| Centre . . . . .        | 133            | 122                     |

Les relèvements de salaires accordés aux ouvriers des établissements de l'Armement, comparativement aux salaires payés avant la guerre dans la métallurgie et la construction mécanique aux non professionnels se traduisent ainsi (3) :

1. 1918, circulaire n° 437.

2. Moyenne par bassin.

3. Journée de dix heures.

| Régions          | Hommes |       |     | Femmes |      |     |
|------------------|--------|-------|-----|--------|------|-----|
|                  | 1914   | 1918  | o/o | 1914   | 1918 | o/o |
| Paris. . . . .   | 6      | 12,50 | 108 | 3,50-4 | 9,50 | 153 |
| Nantes. . . . .  | 4,50   | 8     | 77  | 2,50   | 7,50 | 200 |
| Bordeaux . . . . | 4      | 7,25  | 81  | 2,50   | 4,75 | 90  |
| Lyon. . . . .    | 4,50   | 9     | 100 | 3,50   | 6,75 | 77  |

Dans les industries de l'automobile, pour l'ensemble du pays, à l'exception de Paris et de sa région, la plus-value du travail ressort, entre 1914 et 1918 : pour un manœuvre homme ou pour un ouvrier moyen qualifié à 92 o/o et pour les femmes à 123 o/o.

Un matelot de la marine marchande gagnait avant la guerre de 90 à 100 francs par mois, ce salaire a été porté en 1918 à 160 francs, soit une plus-value de 66 o/o. Mais si l'on songe que le marin est logé et nourri, l'augmentation de salaire dont il bénéficie ne doit pas être éloignée de 100 o/o (1).

Les statistiques du Ministère du Travail relèvent en 1918 de nouvelles plus-values pour les industries autres que les industries de guerre, mais celles-ci semblent en général plus faibles que les précédentes.

*Travailleurs des établissements de l'Intendance*

|                        | 1914 | 1918 | o/o |
|------------------------|------|------|-----|
| Coupeurs . . . . .     | 7,00 | 8,80 | 25  |
| Coupeuses . . . . .    | 4,50 | 6,50 | 31  |
| Mécaniciennes . . . .  | 3,00 | 4,80 | 60  |
| Ouvrières à la main. . | 2,50 | 4,30 | 72  |

1. On évaluait ces prestations à 2 francs avant guerre, aujourd'hui à 4,50.

*Ouvrières de la couture à Paris (1)*

|                  | Avant guerre | Fin 1917 | 1918 | o/o |
|------------------|--------------|----------|------|-----|
| Premières mains. | 5,00         | 6,00     | 8,00 | 60  |
| Secondes mains.  | 3,50         | 4,50     | 6,00 | 71  |

Dans une communication à la *Royal Statistical Society* (2), le professeur Nicholson résume ainsi le mouvement général des salaires en Grande-Bretagne de 1914 à 1916.

1914 : 100 ; 1915 : 109 ; 1916 : 128.

L'augmentation moyenne pour l'Italie (3) est de 30 o/o en ce qui concerne les salaires. Pour la Russie, elle ressort à 36 o/o. Aux Etats-Unis, le taux des salaires s'est élevé de 19 o/o entre 1907 et 1916. En Allemagne, de 1914 à 1917, on constate une plus-value moyenne du travail de 15 o/o (4).

La plus-value du travail apparaît donc en cette période de crise, générale dans l'espace et croissante dans le temps. Mais sa progression ne se réalise pas comme en temps normal, régulièrement, mais par à coups successifs. L'intervention de la puissance publique dans la fixation des salaires peut en être cause. Toutes les professions ne se trouvent pas également favorisées et la main-d'œuvre féminine

1. *Bulletin de statistique générale de la France*, avril 1918, p. 271.

2. *Journal of the royal statistical society*, juillet 1917, p. 489.

3. *Bulletin de la Confederazione del lavoro*, 16 avril 1918.

4. *Korrespondenzblatt de la Confédération syndicale allemande*, 12 janvier 1918, d'après V. période 1917; *Id.*, 18 mai 1917.

semble avoir joui de plus-values plus élevées que la main-d'œuvre masculine.

Telle qu'elle apparaît dans les statistiques précédentes, la plus value du travail semble relativement importante : mais il est à remarquer que cette plus-value est une plus value brute où il n'est tenu aucun compte du coût de production du travail. Or, celui-ci, par suite de la plus-value croissante des objets mobiliers, s'est considérablement accru, si bien qu'en définitive la plus-value constatée pourrait bien n'être que nominale.

Pour diverses cités de France, si l'on représente par 100 les chiffres de 1911 tant pour les salaires que pour le coût de la vie, on s'aperçoit que le coût de la vie s'est élevé plus haut que le taux des salaires. Voici les indices pour 1916 :

| Villes                | Salaires | Coût de la vie |
|-----------------------|----------|----------------|
| Rennes . . . . .      | 141      | 130            |
| Besançon . . . . .    | 127      | 141            |
| Toulouse . . . . .    | 124      | 136            |
| Mende . . . . .       | 127      | 138            |
| Laval . . . . .       | 144      | 150            |
| Poitiers . . . . .    | 118      | 125            |
| Marseille . . . . .   | 102      | 148            |
| Dijon . . . . .       | 117      | 153            |
| Nîmes . . . . .       | 118      | 157            |
| La Rochelle . . . . . | 116      | 157            |
| Orléans . . . . .     | 109      | 150            |
| Angers . . . . .      | 106      | 143            |
| Bar-le-Duc . . . . .  | 103      | 142            |



| Villes               | Salaires | Coût de la vie |
|----------------------|----------|----------------|
| Chambéry . . . . .   | 114      | 153            |
| Nice . . . . .       | 92       | 148            |
| Draguignan . . . . . | 108      | 175            |
| Auxerre . . . . .    | 117      | 153            |
| Agen . . . . .       | 115      | 141            |

La ville de Rennes exceptée, tous les cas signalés sont concordants.

Le prix moyen des denrées en Grande-Bretagne était monté (en supposant celui de 1914 égal à 100), à 187 en 1916 : les salaires, eux, n'étaient passés que de 100 à 128.

Les salaires augmentent de 1914 à 1917 de 15 o/o en Allemagne, mais le coût de la vie s'accroît de 118 o/o (1).

De 1914 à 1917, en Russie, la plus-value du travail est de 513 o/o, tandis que celle des autres produits ressort à 536 o/o. Pendant la même période (2) le coût de l'existence se majore en Italie de 143 o/o, et la rétribution du travail de 30 o/o seulement. Aux Etats-Unis, le taux des salaires s'augmente de 19 o/o, tandis que le coût de la vie s'est élevé de 39 o/o de 1907 à 1916.

De tous ces documents se dégage une impression

---

1. Richard Cabwer, *die Konjunktur*, août 1917; et encore n'est-ce ce qu'un minimum pour cet économiste qui, en tenant compte des marchés clandestins, suppose que la vie a plus que triplé.

2. *Korrespondenzblatt*, loc. cit.

nette : c'est que depuis la guerre le coût de production du travail n'a cessé de s'élever plus haut que sa rémunération. Il en ressort que si la plus-value du travail existe, elle n'a pas profité aux travailleurs et qu'elle est pour ainsi dire virtuelle.

Un fait saisissant se dégage de la longue étude engagée : la plus-value n'est pas un phénomène particulier à tel ou tel instrument de la production, mais elle les affecte tous. Toutefois, son apparition n'est pas uniforme ; variable dans le temps, dans sa progression et dans son intensité, elle diffère suivant l'agent de production sur lequel elle s'accuse et ne se comporte pas identiquement en temps normal et en période de crise. En résumé, on peut dire que la plus-value est un phénomène général mais complexe.

En temps de guerre, dans les périodes de fluctuation du pouvoir d'achat de la monnaie, il se produit des modifications dans la répartition des fortunes et l'étude, entreprise des plus-values de guerre nous a montré en quelle manière :

Les biens, productifs de revenus réels, terres, immeubles, industries, commerces, suivent le mouvement de la valeur des marchandises. Dès que se produit la dépréciation de la monnaie et dans sa mesure, rentes et profits augmentent, quelquefois même plus que proportionnellement et par anticipation. Les stocks de marchandises acquièrent des

plus-values qui bénéficient encore à cette catégorie de possesseurs.

Au contraire, les créances productives d'intérêt restent invariables dans leur expression monétaire et subissent sans contre-partie aucune les influences dévalorisantes de la dépréciation de la monnaie. Les salaires des ouvriers, qui peuvent se modifier à tout instant, se modèlent sur le coût de l'existence, tout en lui restant généralement inférieurs et en croissant moins rapidement que lui. Les rémunérations fixes : traitements des fonctionnaires et employés qui sont établis par la loi, l'usage ou la convention, subissent moins rapidement et dans des proportions moindres les influences du mouvement général des prix. C'est selon cette répartition et suivant la faculté de production qui peut exister, que se fait, en temps de guerre, la distribution des plus-values.

Nos conclusions pourraient être tant soit peu modifiées, si l'on parvenait à dégager de la plus-value tous les éléments étrangers qui la gonflent, mais les données statistiques sont nettement insuffisantes en ce qui nous concerne et nous sommes obligés, pour la suite de notre analyse, de nous contenter de ces résultats d'une exactitude des plus relatives.

## CHAPITRE II

### LA DOCTRINE

La question des plus-values a depuis longtemps retenu l'attention des économistes. Ce sont, comme il était naturel, les faits de plus-values foncières qui ont d'abord été relevés comme l'objet d'une appropriation injustifiée. Mais, avant même que la notion de plus-value eut été dégagée d'une façon précise, les premiers auteurs avaient fait la différence entre les revenus de l'industrie et du commerce et les revenus de la terre. Pour le revenu de la terre, il apparut de bonne heure que la production dont le propriétaire recueillait les résultats dérivait de trois sources :

1° Du capital investi ;

2° Du travail de l'exploitant ;

3° D'un élément qui, sans aucun lien avec le travail ni le capital, prenait naissance dans les circonstances sociales. Ces circonstances, augmentant la demande du produit, en élevaient le prix et le pro-

priétaire foncier se trouvait de la sorte pourvu de ce qu'on appelait alors la rente.

La théorie de la rente a été présentée sous une forme plus complexe par Ricardo, mais l'explication qu'il donne du phénomène et l'analyse de ses causes et de son mouvement se retrouvent à peu de chose près dans l'étude qu'il est possible de faire du phénomène de plus-value. Il a été, à cet égard, l'initiateur et le chef d'une école d'économistes dont les analyses, souvent subtiles, n'ont ajouté qu'assez peu de chose à la première explication qu'il a donnée de l'apparition et de la genèse de la rente foncière.

Il est bon de suivre, à travers la pensée des auteurs qui ont traité de cette question, l'histoire et le développement des doctrines qui vont de la rente différentielle de Ricardo à la théorie générale de la plus-value.

La rente se dégageait tout particulièrement et d'une façon concrète dans le régime de la propriété foncière telle qu'il existait en Angleterre au xviii<sup>e</sup> siècle. On y rencontrait le travailleur salarié, le gros fermier capitaliste qui touche à son profit, le lord absent qui, sans aucun travail, recueille la rente.

Qu'elle pouvait être la source de cette troisième catégorie ? C'est le problème qu'en Angleterre les premiers économistes, Adam Smith et Malthus ne cessent d'envisager : pour eux c'est un pur don de nature qui est recueilli par le propriétaire.

Selon Ricardo (1), la rente est acquise uniquement par suite de la limitation des terres, de leur inégale productivité, de leur inégale situation par rapport au marché et de l'inégal rendement des capitaux qui leur sont appliqués. La rente apparaît donc comme la différence de rendement, existant à un moment donné entre deux terres qui ne se trouvent pas soumises aux mêmes conditions économiques.

Ricardo admet comme un fait inéluctable que cette rente différentielle continuera à progresser en fonction du développement social : les améliorations de technique ne se réalisant pas aussi rapidement que l'accroissement de la population.

De ce fait, la condition de l'ouvrier empirera, la hausse du salaire ne correspondant pas à la hausse des subsistances et un antagonisme naîtra entre les intérêts du propriétaire foncier et ceux de l'entrepreneur et du consommateur.

Le propriétaire foncier, tirant profit des perfectionnements de la technique agricole, tant qu'il est seul à les appliquer, n'a pas avantage à les voir se généraliser puisqu'il bénéficie de toute élévation des faits de production. Son intérêt personnel en fera donc un adversaire du progrès.

Ricardo ne rend pas l'appropriation individuelle des terres responsable de ces conséquences fâcheuses

---

1. Ricardo D. *Principles of Political Economy*, London, 1817.



qui, pour lui, dérivent uniquement du développement social (1). Toutefois, il ne croit pas à l'intangibilité de la rente et admet qu'elle puisse être frappée par un impôt qui ne supprimera cependant pas l'injustice de la distribution (2).

Ricardo ne s'est pas rendu compte à quel point sa théorie menaçait les fondements de la propriété individuelle ; un de ses contemporains, James Mill (3) devait en dégager ces conclusions : confiscation de la rente future par l'impôt et même établissement d'un impôt unique sur le sol (4).

La théorie de Ricardo n'était pas seulement une arme dirigée contre la propriété des terres arables,

---

1. Ricardo, *op. cit.* Au sujet du renchérissement du produit. «Ce qui fait hausser la valeur comparative des produits naturels, c'est l'excédent du travail consacré aux dernières cultures et non la rente qu'on paie au propriétaire. Le blé ne renchérit pas parce qu'on paie une rente, mais c'est au contraire parce que le blé est cher qu'on paie une rente. »

2. L'impôt sur la rente, dit Ricardo, retomberait en entier sur les propriétaires sans pouvoir être rejeté sur aucune classe de consommateurs, mais il ne faudrait pas qu'il soit unique et qu'une seule classe d'individus soit ainsi imposée, car il serait injuste de frapper exclusivement les individus qui ont acquis des propriétés foncières grâce aux économies réalisées pendant une vie de labeur.

3. On a remarqué, avec raison, que le blé ne baisserait pas, lors même que les propriétaires feraient l'entier abandon de leurs rentes. Cela n'aurait d'autre effet que de mettre quelques fermiers dans le cas de vivre en seigneurs, mais ne diminuerait nullement la quantité du travail nécessaire pour faire venir des produits bruts sur les terrains cultivés les moins productifs.

4. James Mill, *Eléments d'Economie Politique* traduits de l'anglais par Parisot. Bossanges frères, libraires. Paris, 1923. Chapitre IV, Section V : De la taxe sur les rentes foncières, p. 264-271.

5. James Mill, *op. cit.*, p. 264-255.

mais pouvait encore en devenir une contre toute appropriation individuelle des agents naturels.

Ricardo avait en effet prévu l'extension possible de son concept de rente aux mines, salines ou pêcheries, plus productives ou mieux situées (1).

C'est encore un de ses disciples, Nassau Senior (2) qui tire la notion originelle de rente les déductions nécessaires à son développement (3).

Pour lui, tout instrument soumis au monopole comporte dans sa valorisation, en dehors des frais de production, une part qui ne provient ni du travail, ni du capital : la rente, due aux conjonctures sociales, à des chances heureuses, à l'appropriation d'un agent naturel, à des qualités personnelles. Senior prétend que cette rente est très généralisée, et même que le revenu de tout capital, sorti par la mort des mains de celui qui l'avait créé, devient une rente ! (4).

Puis les écoles socialistes s'emparèrent de la doctrine ricardienne pour appuyer leur théorie : ainsi Bazard, dans l'*Exposé de la Doctrine saint-simonienne* (5), conclut à l'illégitimité de la propriété individuelle de la rente.

---

1. Ricardo, *op. cit.*, chapitre III.

2. Nous empruntons les idées de Senior au remarquable ouvrage de Gide et Rist. *Histoire des Doctrines*, p. 410, 411, 412.

3. *An Outline of. Political Economy*, 1836.

4. En effet l'héritier ne peut plus invoquer l'abstinence (l'épargne), cette vertu ne se transmettant point par succession, mais n'a d'autre titre à faire valoir que la bonne chance d'un héritage.

5. P. 223, 226.

Il estime qu'un jour on pourra couvrir les dépenses publiques par la confiscation de la rente. C'est Proudhon qui rappelle la théorie de la rente pour en tirer argument contre l'appropriation individuelle des terres (1). C'est surtout Karl Max dominé dans toute son œuvre par la pensée de Ricardo.

Le régime capitaliste est caractérisé, écrit-il, par ce fait que l'instrument de travail n'est plus en la possession du travailleur. Par l'effet de cette dissociation le capitaliste s'approprie légalement la partie de la valeur du produit qui excède le coût de production, plus-value qui est uniquement créée par le travail, essence et mesure de toute valeur. Le capitaliste s'enrichit donc aux dépens de l'ouvrier créateur de plus-value, mais trop faible socialement pour se l'approprier. Cette théorie marxiste n'est pas sans rapports avec la théorie ricardienne. On est d'autant plus tenté de souligner cette analogie que Marx lui-même a consacré dans son ouvrage (2) un livre spécial à la rente foncière et « la théorie de Marx sur la rente, comme analyse profonde du monopole de la propriété foncière est un développement remarquable de la théorie de la rente de Ricardo... Marx la développe dans tous ses détails, il donne une analyse magistrale prévoyant toutes espèces de cas possibles dont beaucoup ont été omis par l'illustre éco-

---

1. *Qu'est-ce que la propriété ?*

2. *Le Capital*, livre III.

nomiste anglais. De plus, il rectifie plusieurs assertions de Ricardo qui se trouvent injustifiées... Enfin Marx introduit une théorie de la rente absolue inaperçue de Ricardo qui découle de son principe d'après lequel le travail est pris pour l'unique base de la valeur (1).»

Les autres socialistes n'ont pas étendu la notion de rente, ils n'ont pas dressé contre la propriété individuelle les arguments que la rente leur fournissait.

John Stuart-Mill, individualiste par atavisme, socialiste par tendances, dégagé de tout sectarisme doctrinal, devait être le rénovateur de la théorie de la rente. Il ne fut pas le créateur d'une théorie nouvelle, il se contenta de traduire en ferme langage économique les résultats acquis. Il en devint le vulgarisateur et fut le chef intellectuel des réformateurs agraires contemporains (2).

Pour lui, le phénomène de rente n'est pas spécial à l'agriculture. Il découvre la rente sous de nombreuses formes : « Les produits de l'agriculture ne sont pas la seule classe de marchandises qui aient à la fois différents coûts de production et qui, en con-

---

1. M. Slepzoff 1899, *Revue d'Economie politique* n° 3, p. 245, 277 : La théorie de la rente foncière de Marx.

2. Stuart-Mill, *Principes d'Economie politique*. Traduction française de MM. Dunard et Courcelle Seneuil. Guillaumin et C<sup>ie</sup>, libraires, Paris 1854, tome I, liv. II, chap. XVI, § 1, 2, 3, 4; liv. V, chap. II, § 5, 6; chap. III, § 2, 5, 6; chap. X, § 4.

séquence et en proportion de cette différence payent une rente (1)... En réalité, tous les avantages, naturels ou acquis, personnels ou résultant d'arrangements sociaux, qu'un concurrent a sur l'autre... mettent le possesseur de cet avantage dans la situation du propriétaire d'une rente (2). »

La rente n'apparaît donc plus comme une anomalie, mais comme une résultante de la loi d'offre et de demande. Il ne faut toutefois pas penser découvrir dans Stuart-Mill le plein développement de ce concept : il tâtonne, il hésite, il se contredit. Il sent que la solution du problème se trouve là, il l'indique, mais trop influencé par Ricardo, il se rejette sur le concept de rente différentielle (3).

En dégageant la notion de rente, il met en doute la légitimité d'appropriation de cette rente. Au point de vue de l'utilité sociale, il ne la condamne cependant pas. Il écrit notamment : « La rente, tant qu'elle n'est pas surélevée artificiellement par des

---

1. P. 47, 50.

2. P. 51. John Stuart-Mill a étendu le concept de rente, mais son extension avait été prévue par Ricardo (mines, pêcheries et même peut-être manufactures). Senior, comme nous l'avons vu, était même allé plus loin que lui (héritage).

3. Liv. III, chap. V, § 2, p. 47 ; liv. II, chap. XVI, § 2 ; liv. III, chap. V, § 3, p. 48 ; liv. III, chap. V, § 4, p. 52. Stuart-Mill ne croit à la possibilité d'une rente absolue que dans des cas exceptionnels. « C'est un événement que nous ne devons pas considérer comme probable, grâce au progrès de l'agriculture et aux améliorations qui s'introduiront certainement dans le monde, pendant la longue période de temps qui doit s'écouler avant que l'humanité soit réduite à cette extrémité. Liv. III, chap. V, § 4, p. 52.



lois restrictives, ne pèse point sur le consommateur. Elle ne cause au public aucun dommage (1). »

Mais au point de vue de l'équité, son jugement diffère.

« Supposez, dit-il, qu'il existe un revenu qui tende constamment à augmenter sans effort ni sacrifice de la part de ceux qui en sont propriétaires, que ces propriétaires composent dans la société une classe que le cours naturel des choses enrichit sans qu'ils fassent rien : dans ce cas, l'Etat pourrait, sans violer les principes qui régissent la propriété privée, s'appropriier soit la totalité, soit une partie de cet accroissement de richesse à mesure qu'il se produit. Ce serait à proprement parler prendre ce qui n'appartient à personne, ce serait employer au profit de la société une augmentation de richesse créée par les circonstances, au lieu de l'abandonner sans travail à une classe particulière de citoyens. C'est le cas de la rente (2) ». Stuart-Mill n'a ici en vue que la rente foncière, conséquence de l'appropriation individuelle des terres, qu'il juge illégitime (3).

Pour mettre fin à l'injustice qu'il pressent, il envisage la nationalisation du sol, mais doute de son efficacité (4). Aussi préconise-t-il la création d'un

---

1. Livre III, chapitre V, § 2, p. 47.

2. Livre V, chapitre II, § 5, t. II, p. 409-410.

3. Livre II, chapitre II, § 5. « Le principe essentiel de la propriété étant d'assurer à toute personne ce qu'elle a produit par son travail et accumulé par son abstinence, ce principe ne peut s'appliquer à ce qui n'est pas le produit du travail : le matériel brut de la terre.

4. *Dissertations and discussions*, t. IV, p. 256.



impôt basé sur la rente. Il en expose la technique dans le programme de la Land Tenure Reform Association (1). Soucieux des droits de l'individu, il se contente d'une confiscation très limitée pour éviter tout mécompte et pour être sûr de n'atteindre aucune augmentation de rente qui soit le résultat d'un capital ou d'un travail dépensé par le propriétaire (2).

Il prévoit, dans ses détails, l'application de l'impôt. Il lui assigne comme assiette la rente future et non la rente actuelle, car « il serait injuste de saisir l'augmentation de rente qui pourrait se produire, parce qu'il n'y aurait aucun moyen de distinguer dans les cas particuliers l'accroissement qui résulte uniquement des progrès de la société, de celui qui est le fruit de l'intelligence et des améliorations faites par le propriétaire » (3).

---

1. Voir aussi *Principes*, livre V, chapitre II, § 3.

2. *Principes*, livre V, chapitre II, § 5, p. 410-415.

3. *Principes*, op. cit., loc. cit., p. 410.

La raison que donne Stuart-Mill pour exempter la rente actuelle est moins probante que celle que donnait son père. Celui-ci disait en effet : « On ne peut confisquer la rente actuelle car son propriétaire, dans les transactions auxquelles il s'est livré, a mis des espoirs en elle ».

John Stuart-Mill semble cependant avoir prévu l'argument de son père puisqu'il propose pour éviter tout caractère d'injustice à cet impôt, d'assurer aux propriétaires fonciers qui le voudraient « la valeur vénale que leur terre possède actuellement et qui représente toutes les espérances fondées sur elle pour l'avenir » (p. 412).

Par cette mesure, Mill satisfait à l'objection d'après laquelle l'Etat s'emparant des plus-values devrait compenser les moins-values qui ne sont pas imputables au propriétaire. Stuart-Mill se rend compte lui-même de la portée de la mesure qu'il propose à ce point de

La base d'imposition ne sera pas donnée par la valeur en rente, mais par le prix des terrains. Pour atteindre cette rente future, « une mesure générale serait la seule manière de procéder régulièrement. On commencerait par l'évaluation de toutes les terres du pays et les sommes auxquelles elles seraient évaluées seraient exemptes d'impôt, mais après un intervalle de temps pendant lequel le capital et la population auraient augmenté dans la société, on pourrait estimer en gros l'accroissement de la rente depuis la première estimation ». Un tarif modéré lui paraît désirable (1).

---

vue très spécial. « Le droit d'abandonner le sol à un prix dans lequel on tient compte des deux chances contraires rétablit l'équilibre. L'Etat ne subirait aucun risque en rachetant les terres « car toute baisse de valeur sur un point (à moins d'être due à une diminution générale de prospérité) implique une hausse correspondante quelque part, hausse dont l'Etat recueillerait le bénéfice ». Les passages entre guillemets proviennent de *Dissertations and discussions*, t. IV. p. 294 et 295 et sont empruntés par nous au livre de MM. Gide et Rist, p. 664, note 1.

1. On devra établir l'impôt à un taux qui ne fit jamais descendre le terre au-dessous de sa valeur vénale au moment de sa première évaluation, livre V, chapitre VI, § 5, p. 412.

Stuart-Mill dit encore : « tant qu'on ne dépasserait pas une pareille limite, les propriétaires n'auraient aucun droit à se plaindre. Mais il est à remarquer que si l'on suivait le conseil de Mill, le tarif d'imposition serait minime, car il ne devrait jamais dépasser le taux d'accroissement annuel de la rente. Or ce taux est très faible. D'après Walras qui a étudié les variations des taux, ce taux pour divers terrains oscille entre 0,005309, soit plus de 1/2 0/0 et 0,012437, soit près de 1, 1/4 0/0. Gossen prend pour taux d'accroissement annuel 1 0/0 (Walras, *Etudes d'économie sociale*, p. 271-272). Comme Stuart-Mill veut encore en déduire la valeur des améliorations apportées par le propriétaire on voit que le tarif sera plus que modéré et qu'ainsi cet impôt aura un rendement à peu près nul.

Enfin, Stuart-Mill (1), étudie la répercussion possible de cet impôt (2) :

« L'impôt sur la rente porte tout exclusivement sur le propriétaire. Il n'existe pour lui aucun moyen de rejeter le fardeau sur qui que ce soit. Cet impôt n'affecte ni la valeur, ni le prix des produits agricoles qui sont réglés par le coût de production dans les circonstances les moins favorables et dans ces circonstances..., il n'y a pas de rente. Un impôt sur la rente n'a donc aucun effet indirect : il prend au propriétaire une somme déterminée qu'il fait passer dans les caisses de l'Etat. »

Stuart-Mill ne s'est pas contenté d'exposer une théorie de l'impôt sur la rente, il a voulu voir réaliser ses concepts. A cette fin, il a créé en 1870 la Land Tenure Association... Ce fut une des premières tentatives, sinon la première, faite en vue de transporter dans le domaine de la pratique les idées semées cinquante ans auparavant par Ricardo. La loi positive ne consacra pas les efforts des ligueurs, leur propagande fit des adeptes dans les milieux intellectuels, mais laissa la grande masse du peuple indifférente à ces questions, qu'elle trouvait trop abstraites.

A ce même moment apparut l'américain Henry George (3) qui, plus orateur qu'économiste, plus

---

1. Livre III, chapitre V, § 2, p. 47.

2. Livre V, chapitre III, § 2, p. 417.

3. *Vie d'Henry George*. V. Bibliographie.

mystique que scientifique, persuada la foule que l'appropriation de la rente était la source de toutes les iniquités sociales.

Guidé par Malthus, Ricardo et Mill, George contribua à répandre leurs doctrines ; la théorie de la rente passa des ouvrages des économistes dans les professions de foi électorale... Pour lui, le phénomène de rente devint le centre de toute l'économie sociale (1).

George ne traite pas directement le problème de la rente : ce qu'il veut expliquer, c'est le phénomène social qui a frappé son esprit, alors qu'humble travailleur, il résidait en Californie. D'un côté, il voit la production de la richesse s'accroître prodigieusement : tout y concourt : « l'utilisation de la vapeur et de l'électricité, les progrès apportés dans les moyens de produire économiquement le travail, la grande subdivision et la grande échelle de production, les facilités énormes apportées aux échanges » (2). De

---

1. *Progress and Poverty*, 1879.

Les idées exprimées dans ce livre l'avaient déjà été brièvement en 1871 dans un pamphlet intitulé « Our Land and Land Policy » et publié à San Francisco. En 1874, il avait publié « The Land Question ». En 1886, il publie *Protection on Free Trade* ; en 1891 *The conditions Labour* (open letter to pope Léon XIII). D'autres ouvrages encore lui sont dus : *Social Problems, A perplexed Philosopher, The Science of Political Economy*.

George : *Progress and Poverty*. Traduction française par P.-L. Le Monnier, 1887. Paris, Guillaumin et Cie libraires, livre II, chapitre II, p. 157-165.

2. Introduction, p. 1. Progrès et Pauvreté. *Op. cit.*

l'autre côté, il voit la misère s'appesantir sur l'humanité. « De tous les points du monde civilisé s'élèvent des plaintes sur la crise industrielle, sur la situation malheureuse de l'ouvrier condamné à une oisiveté involontaire, sur le capital amassé et gaspillé, sur la détresse pécuniaire des hommes d'affaires, sur les besoins et les souffrances de la classe ouvrière » (1).

« L'association de la pauvreté avec le progrès est la grande énigme de notre temps. C'est elle qui fait planer des nuages sur l'avenir des sociétés les plus progressives et les plus confiantes en elles-mêmes (2). »

D'après George l'appropriation de la rente est responsable de ce déséquilibre : la rente s'accroît en effet avec le développement social et tend à confisquer au profit du propriétaire foncier tout ce qui devrait être la rémunération naturelle du capital et du travail (3).

La rente en tant que phénomène économique ne peut être condamnée, mais au lieu de la réserver à une catégorie d'individus qu'elle enrichit, il faut l'attribuer à la collectivité, son appropriation étant absolument injustifiée (4).

---

1. George, *op. cit.* Introduction, p. 3, 4.

2. p. 8.

3. Consulter p. 231-236-237, chap. IV, p. 243-248.

4. Du point de la justice par le maintien d'une classe riche qui monopolise à son profit les efforts de la société. Voir chap. II du livre II, p. 280-281.

La tendance directe de la civilisation progressante est d'augmenter la puissance du travail humain pour satisfaire les désirs humains, pour détruire la pauvreté et pour bannir le besoin et la crainte du



## L'appropriation si contestable de la rente dérive de l'appropriation du sol ; c'est à elle qu'en définitive

besoin. Toutes les choses qui constituent le progrès, toutes les conditions pour lesquelles combattent toutes les communautés progressives, ont pour résultat naturel et direct l'amélioration de la condition matérielle et par conséquent de la condition intellectuelle et morale de tous ceux soumis à leur influence... Mais le travail ne peut recueillir les bénéfices qu'apportent ainsi les progrès de la civilisation parce qu'ils sont interceptés sous le régime de la propriété individuelle. Chaque accroissement de la puissance productive ne fait qu'accroître la rente... prix que doit payer le travail pour avoir la permission d'utiliser les forces de la terre ; ainsi tous les avantages gagnés par la marche du progrès vont aux propriétaires de la terre et les salaires n'augmentent pas. Les salaires ne peuvent pas augmenter car plus le gain du travail est grand, plus grand est le prix que doit donner le travail sur son gain pour avoir la permission de ne rien gagner du tout. Le simple travailleur n'a donc pas plus d'intérêt au progrès général de la puissance productive que n'en a l'esclave cubain à la hausse du prix du sucre (chap. II, liv. V, p. 260).

Bien plus les salaires baissent en tout état de cause lorsque la rente s'élève, mais si, lorsque l'efficacité du travail est assez grande pour compenser l'accroissement de la population par rapport à la production nécessaire, la rente haussera, les salaires baisseront par rapport à celle-ci ; mais la quantité de richesse acquise par les ouvriers comme salaires haussera, par contre lorsque l'accroissement de puissance de travail ne compensera pas, par rapport à la production nécessaire, l'accroissement de population ; la rente hausse, mais les salaires baisseront, non seulement proportionnellement, mais encore en tant que quantité », liv. IV, chap. II, p. 221.

« La spéculation tendant à accroître la rente plus vite que le progrès n'augmente pas la production... réduit les salaires, non seulement relativement mais absolument », liv. IV, chap. IV, p. 240, voir aussi liv. III, chap. II, p. 330-331.

Du point de l'utilité sociale l'appropriation des rentes provoque les crises périodiques qui paralysent l'industrie.

« Etant donnée une communauté progressive dans laquelle la population augmente les améliorations se succédant, la terre doit augmenter constamment de valeur. Cet accroissement constant doit naturellement amener des spéculations qui anticipent sur l'accroissement futur et fait que les valeurs foncières dépassent le point où, dans les conditions actuelles de production, leurs revenus habituels seraient laissés au travail et au capital. La production commence donc à s'arrêter. Il n'y a pas à proprement parler diminution de la production, mais stagnation... « Cet arrêt de production sur



George s'attaque (1). « Si nous sommes tous ici-bas par la permission égale du Créateur, nous avons tous un titre égal à l'usage de tout ce que la nature offre avec tant d'impartialité. Il n'y a sur la terre aucun pouvoir qui puisse légitimement concéder une propriété exclusive de la terre (2). »

---

certain points se communique à d'autres points du réseau industriel par l'arrêt dans la demande qui produit un arrêt dans la production. et ainsi la paralysie gagne de place en place produisant une dislocation partielle de la production et de l'échange et ayant pour résultat des phénomènes qui semblent prouver, soit un excès de production, soit un excès de consommation, suivant le point de vue où l'on se place pour les envisager. La période de marasme s'ensuivant continue jusqu'à ce que le progrès de la rente due à la spéculation soit perdu, ou que l'accroissement dans l'efficacité du travail, dû à l'accroissement de la population et les progrès de l'invention permettent à la ligne normale de la rente de dépasser la ligne de spéculation de la rente ou que le capital et le travail s'entendent pour produire en acceptant des revenus moindres. Ou plus probablement ces trois causes coopéreront pour produire un nouvel équilibre et toutes les forces de production s'unissant, une période d'activité commencera; sur ces entrefaites la rente commencera à progresser, la spéculation la fera à nouveau avancer trop rapidement, la production devra encore s'arrêter et on aura une fois de plus parcouru le même cercle. Henry George, *op. cit.*, liv. V, chap. I, p. 250-251.

1. On a fait du sol une propriété individuelle. « Or il ne peut y avoir de titre légitime à la propriété d'une chose, si ce titre ne dérive pas de celui du producteur et ne repose pas sur le droit naturel que l'homme a sur lui-même »... Quand les non-producteurs peuvent réclamer comme rente une partie de la richesse créée par les producteurs, les droits des producteurs aux fruits de leur travail se trouvent niés par là même, liv. III, chap. I, p. 317. liv. VII, chap. I, p. 319.

2. Avons-nous donc fait la terre pour vouloir déterminer les droits de ceux qui, après nous, seront tenanciers à leur tour? Le Tout-Puissant qui a créé la terre pour l'homme et l'homme pour la terre a donné la terre en partage à toutes les générations des enfants des hommes, par un décret écrit dans la constitution de toutes choses, décret qu'aucune action humaine ne peut annuler, qu'aucune prescription ne peut détruire, liv. VII, chap. I, p. 321-322.

Injuste dans son attribution, la propriété de la terre l'est aussi dans ses effets, car elle donne à son possesseur un pouvoir souverain sur le reste de l'humanité (1). Elle est aussi nuisible à l'intérêt général : si la terre était traitée comme une propriété publique, elle serait en effet exploitée et améliorée aussitôt que cela serait nécessaire pour son usage, tandis que traitée comme propriété privée, elle peut être cultivée ou rester en friche selon la volonté de son possesseur (2).

George aboutit ainsi à faire de l'appropriation de la terre l'agent unique du déséquilibre social qu'il

---

1. « Quand il faut ou mourir de faim ou faire usage de la terre, alors l'esclavage des hommes compris dans la possession de la terre devient absolu. Placez une centaine d'hommes dans une île dont ils ne peuvent pas s'évader, que vous fassiez de l'un de ces hommes le maître des quatre-vingt-dix-neuf autres ou que vous le fassiez le propriétaire du sol de l'île, cela ne fera aucune différence pour lui ou pour eux. Dans un cas comme dans l'autre, il aura sur eux pouvoir de vie et mort, car en leur refusant la permission de vivre sur l'île, il les forcerait à se précipiter à la mer. Prenez un pays où le sol est entièrement approprié, mais où il est divisé entre un certain nombre de propriétaires, à travers des relations plus complexes, on aboutira au même résultat : à la tyrannie des propriétaires fonciers, à l'asservissement des travailleurs. V. pour le développement de cette idée le chapitre II du livre VII qui lui est consacré, en particulier, p. 329-330.

2. Liv. VII, chap. 1, p. 381. La rente croît avec le développement social et semble engendrer la misère, mais la rente est un phénomène économique qui ne peut ni être justifié, ni être condamné par lui-même. Si ce n'est pas la mode d'appropriation. Or ce mode d'appropriation est injuste et contraire à l'utilité sociale. On ne peut pas le supprimer sans porter atteinte à la propriété individuelle qui lui sert de base. Mais pour elle-même cette propriété individuelle du sol est injuste et contraire à l'utilité sociale.

déplore. La nationalisation du sol (1) lui semble le moyen d'y remédier, mais comment la réaliser ? « La justice, aussi bien que les exigences économiques seraient satisfaites si la terre était proclamée propriété collective et louée au plus offrant, tout en sauvegardant le droit privé aux améliorations (2). Mais on heurterait ainsi les coutumes et habitudes actuelles de la pensée, ce qui est toujours à éviter. Point n'est besoin d'acheter ni de confisquer la propriété privée (3). Que les individus qui maintenant possèdent, conservent, si cela leur est nécessaire, la possession de ce qu'ils appellent la terre, qu'ils continuent à l'appeler leur terre, qu'ils l'achètent et qu'ils la vendent, qu'ils la lèguent ou qu'ils la divisent. On peut leur laisser la coque en prenant l'amande. » Il n'est même pas nécessaire de confis-

---

1. Au chapitre I du livre VI, George repousse les autres remèdes proposés pour diminuer la pauvreté dans les masses.

2. Liv. VIII, chap. II, p. 382.

3. « Acheter les droits de propriété individuelle ce serait simplement donner aux propriétaires, sous une autre forme, un droit du même genre et de la même valeur que celui que leur donne actuellement la possession de la terre, ce serait lever pour eux, par des impôts, la même part du gain de travail et du capital qu'ils s'approprient maintenant par la rente. Leur avantage injuste serait conservé et le désavantage injuste des non-propriétaires également... » Il est vrai qu'au bout d'un certain temps le peuple bénéficierait de l'accroissement futur de la rente mais comme « un des éléments de la valeur actuelle du marché de la terre, c'est l'espérance d'un accroissement futur de valeur..., acheter les terres aux prix du marché et payer l'intérêt du prix d'achat, ce serait mettre sur le dos des producteurs, non seulement le paiement de la rente actuelle mais le paiement de la rente espérée par la spéculation, liv. VII, chap. III, p. 342-343; v. p. 343 la critique du plan de J.-S. Mill.

quer directement la rente. Les impôts actuels le font déjà pour une faible partie, il ne reste qu'à accentuer leur emprise (1). L'Etat, ainsi, bénéficierait de la rente. La terre, sous quelque nom qu'elle soit possédée, serait réellement propriété commune et chaque membre de la communauté aurait sa part aux avantages de la propriété (2). George donne à cette proposition une forme pratique : « Abolissons tous les impôts sauf celui sur la valeur foncière ». C'est l'impôt unique sur la terre, c'est la fameuse « single-tax ».

La single-tax parfaite pour réaliser l'idéal de justice sera-t-elle un bon impôt ? (3) Oui, car si, toutefois, il n'excède pas la rente, il ne réduira par le salaire ni le profit du capital, ne fera pas hausser le prix des marchandises et ne pèsera pas sur la production. Il portera en effet exclusivement sur la valeur de la terre qui « n'exprime pas la récompense de la production mais la valeur d'échange du monopole ». Il sera du reste équitable puisqu'il pèsera uniquement sur ceux qui reçoivent de la société un avantage particulier et en proportion de cet avantage (4).

---

1. C'est le remède proposé par J. Mill, mais aggravé puisque non seulement on prendra la rente future mais encore la rente actuelle.

2. Liv. VIII, chap. II, p. 334-385 et suiv.

3. Livre VIII, chap. III, § 4, p. 399-400.

4. Livre VIII, chap. III.

Pour George, la meilleure taxe est celle qui répond aux conditions suivantes : Porter aussi légèrement que possible sur la production, afin d'arrêter le moins possible l'accroissement du fonds général qu

La perception de cet impôt ne pourra qu'être économique, la terre n'échappant pas aux investigations du fisc (1).

Le single-tax est non seulement un excellent impôt, c'est encore un impôt éminemment désirable au point de vue social : « Enlever ainsi à la production et à l'échange le fardeau de l'impôt pour le mettre sur la valeur de la rente de la terre, ce sera non seulement donner un nouveau stimulant à la production de la richesse, ce sera lui ouvrir de nouvelles voies. Avec un pareil système, personne ne se souciera en effet d'avoir la terre, si ce n'est pour l'employer productivement et les terres aujourd'hui retirées du commerce se trouveront partout rendues à la culture et à l'amélioration. Le prix de vente de la terre baissera, la spéculation sur la terre recevra un coup mortel, la monopolisation de la terre n'existera plus (2)... Alors les grandes fortunes ne seront plus à craindre car les richesses des individus consisteront en richesses proprement dites qui sont le

---

doit fournir la taxe et soutenir la population. Être facilement et économiquement recueillie et aussi directement que possible de celui qui doit payer en dernier lieu, afin de prendre au peuple aussi peu que possible en plus de ce qui revient à l'Etat. Être certain, afin de donner moins d'occasions de corruptions de la part des agents du fisc et moins de tentations aux contribuables d'enfreindre ou de tourner la loi. Porter également sur tous les contribuables afin qu'aucun citoyen n'ait un avantage ou un désavantage en comparaison des autres. Chap. III, livre VIII, p. 387.

1. § 2, p. 391 et § 3, p. 392.

2. Livre IX, chap. I, p. 413.



produit du travail (1). L'égalité de droit sera réalisée, seules les qualités naturelles, inhérentes à chaque individu, travail, intelligence, prudence, adresse, continueront à différencier les individus entre eux. Le travail et le capital recevront intégralement leur récompense... La misère et la crainte de la misère disparaîtront. Les hommes ne lutteront plus pour trouver du travail... Les progrès de la science et de l'invention, la diffusion des connaissances apporteront à tous leurs bienfaits (2).

« Des talents aujourd'hui cachés, des vertus inconnues se révéleront et rendront la vie plus riche, plus complète, plus heureuse et plus noble » (3). En un mot : l'humanité vivra son âge d'or !

La doctrine de George eut un succès prodigieux. Des ligues ayant un caractère mystique se fondèrent pour propager les préceptes du Maître ; de grands esprits se laissèrent séduire (4) : Tolstoï (5) fut parmi eux ; il crut en l'efficacité de l'impôt unique, pour résoudre la question agraire, pour améliorer le

---

1. p. 429.

2. p. 437.

3. p. 446.

4. Parmi eux Joseph Fels, américain qui, enrichi par la spéculation foncière, consacra sa vie et sa fortune à l'idée.

5. *Information*, 21<sup>e</sup> année, n° 23, 23 janvier 1919 : La loi de Lenine et la propriété du sol, par H. Laporte.

Art. 1<sup>er</sup>. — Le droit de propriété sur la terre, le sous-sol, les eaux, les forêts et les forces naturelles est aboli pour toujours dans les limites de la République socialiste fédérative russe.

Art. 2. — La terre sans rachat d'aucune sorte est attribuée en jouissance à tout le peuple travailleur. Le droit de jouissance sur la



sort des travailleurs et pour conjurer la révolution sociale.

Esprits mathématiques, Gossen puis Walras, devaient traduire en conséquences réalistes la pensée idéale de Georges.

Walras continua l'œuvre de Gossen (1), qu'il fit

---

terre n'appartient qu'à ceux qui travaillent eux-mêmes, sauf les cas spécialement prévus par la présente loi.

Art. 3. — Tout matériel agricole privé, animé, ou inanimé, passe sans aucun rachat entre les mains des travailleurs.

. . . . .  
Art. 8. — Tout excédent de revenu résultant de la fertilité naturelle des meilleures parcelles et de la meilleure situation des marchés sera mise à la disposition des organes du gouvernement des Soviets au profit des besoins sociaux.

La République des Soviets a réalisé par une loi de février 1918 (ci-dessus citée) ce grand idéal de justice que préconisaient George et Tolstoï. Tolstoï s'est préoccupé de la question agraire russe et la singletax lui a paru la meilleure solution. Certains passages de *Résurrection: Le grand péché social* sont consacrés à la théorie géorgienne. Enfin, de nombreux articles du Maître de la pensée russe viennent apporter son adhésion à la doctrine de George. Parmi eux, signalons un article, écrit au lendemain de la Révolution russe de 1905, à Jasnaïa Poliana, le 20 novembre/18 décembre 1906 et traduit en français par J.-W. B. dans *l'Opinion* du 2 juin 1917, pp 622-624. Dans cet article, Tolstoï adopte complètement les idées et les espoirs de George : à signaler seulement le respect plus grand dont il témoigne pour les droits acquis des propriétaires fonciers et un sens plus développé des réalités actuelles. Mais comme l'imposition totale de la terre avec la suppression de tous les autres impôts et droits serait ruineuse pour beaucoup de propriétaires fonciers et d'industriels et que l'introduction de l'impôt unique exige l'évaluation exacte des terres, ce que l'on ne peut faire d'un coup, cette mesure serait introduite peu à peu. D'abord la première année, l'impôt unique porterait sur 10-15-20 ou 30 o/o de toute la rente. L'année suivante sur une autre partie égale, ainsi de suite jusqu'à ce que tous les impôts et droits soient remplacés par l'impôt unique.

1. Dès 1854, un ancien assesseur du Gouvernement à Cologne, nommé Herman-Henri Gossen, publiait à Brunswick un ouvrage intitulé *Entwicklung der Gesetze des menschlichen Verkehrs und der*

connaître. Comme lui, il était partisan de la nationalisation du sol, mais pour des raisons moins strictement utilitaires. Il invoque souvent le principe de justice. « Si la société était un fait conventionnel et libre, les individus, contractant pour l'établir, pourraient décider d'un partage égal des terres entre eux, mais si elle est un fait naturel et nécessaire, toute aliénation des terres est contraire au droit naturel parce qu'elle lèse les générations futures » (1). « Le fait de la plus-value de la rente foncière dans une société progressive étant une fois bien constaté par l'expérience et bien expliqué par le raisonnement, il en résulte qu'abandonner les terres aux individus, au lieu de les réserver à l'Etat, c'est faire profiter à plaisir une classe parasite de l'enrichissement qui

---

*deraus flossenden Regeln für menschliches Handeln* (Exposition des lois de l'Echange et des Règles de l'Industrie qui s'en déduisent) dans lequel il donnait à la fois une théorie mathématique de la richesse sociale extrêmement avancée et une théorie non moins remarquable de l'attribution des fermages de l'Etat.

Voir Walras, *Etude d'Economie sociale*, Paris. Pichon, 1896; *Un économiste inconnu*, Hermann-Henri Gossen, p. 331-374 et *Journal des Economistes*, avril et mai 1885; Walras, *op. cit.*, p. 270-271.

Gossen préconisait la nationalisation par affermage au plus offrant du sol; 1° pour augmenter la productivité des terres. a) La nationalisation devant inciter le fermier à un dur labeur, nécessaire pour récupérer le lourd fermage qu'il paie à l'Etat; b) elle lui rend le travail attrayant puisqu'il sera libre de choisir le lieu où son activité se développera; 2° pour réaliser l'égalité des conditions: L'individu apte à la culture peut en effet cultiver le sol sans avoir à faire les avances de capitaux nécessaires à l'achat d'un coin de terre; 3° pour simplifier les rapports juridiques; 4° pour couvrir les dépenses publiques avec le prix des fermages et ainsi supprimer l'impôt et son injustice.

1. Walras, *op. cit.*, 218-219.

devrait satisfaire aux exigences toujours grandissantes des services publics » (1). L'utilité sociale ne justifie pas non plus à ses yeux l'appropriation du sol : « En établissant la propriété foncière individuelle dans l'intérêt de l'agriculture, on tourne le dos au but et l'on contrarie les bons effets de la libre concurrence en empêchant les terres d'aller aux emplois les plus avantageux à la société. » (2)

Ces inconvénients sont évidemment graves mais ne déterminent pas Walras à réclamer la nationalisation du sol. Ce qui l'incite à agir toutefois de la sorte c'est le désir de réaliser une conciliation entre l'individualisme et le socialisme en rétablissant l'individu et l'Etat dans leurs fonctions naturelles (3).

---

1. Walras, *op. cit.*, p. 367.

2. Walras, *op. cit.*, p. 224-225.

3. Le droit des individus, c'est d'agir en liberté et d'obtenir des positions inégales. Le droit de l'Etat c'est d'agir d'autorité et d'établir des conditions égales. Voir Walras, *op. cit.*, p. 230, 153-162.

Transportant cette formule de conciliation dans le domaine de la propriété, Walras aboutit aux conclusions suivantes : « Les facultés personnelles sont de droit naturel, la propriété de l'individu. Ici s'applique le principe de l'inégalité des positions qui veut que nous jouissions en proportion de nos efforts (p. 214). « Les terres sont de droit naturel la propriété de l'Etat. Ici s'applique le principe de l'égalité des conditions qui veut que nous puissions tous profiter également des ressources que la nature nous offre pour exercer nos efforts (p. 218) ». « Dans notre société actuelle, l'existence d'impôts qui enlèvent à l'individu le produit de ses facultés personnelles, de son travail ou de son épargne et l'existence de la propriété individuelle du sol qui enlève à la société les ressources naturelles offertes par la nature, empêchent l'égalité des conditions et l'inégalité des positions d'être une réalité. La suppression de tous les impôts existants et la nationalisation du sol, permettraient à ces deux principes fondamentaux de l'ordre et de la justice de réglementer le domaine de la propriété. »

Partis de prémisses différentes, Walras et Gossen se rencontrent dans la réalisation (1).

L'Etat ne doit pas aboutir à la justice par l'injustice, c'est pourquoi il ne doit pas confisquer les terres, mais les exproprier (2) moyennant une équitable indemnité. Malgré les apparences, cette opération lui sera cependant fructueuse, car dans une société progressive alors que la somme des richesses s'accroît et que tous les services perdent de leur valeur, la rente foncière s'amplifie. L'Etat tirerait même profit de ce rachat en remboursant aux propriétaires la somme de plus-value que ceux-ci ont pu prévoir et qu'ils ont dû payer dans leur prix d'acquisition. En effet, la plus-value des terres dans une société progressive n'étant pas constante, ni susceptible d'être complètement chiffrée, l'Etat paierait bien les terres aujourd'hui à leur prix courant, mais profiterait des plus-values futures et exceptionnelles. Cette hypothèse optimiste est d'autant plus vraisemblable que l'humanité est en voie de passer du régime agricole au régime industriel et commercial (3), pas-

---

1. Walras, *Etude d'économie sociale*, pp. 261-377 et p. 446-450: Walras a adopté le système de Gossen en lui faisant subir diverses corrections.

2. Gossen refuse même à l'Etat le droit d'expropriation et il l'oblige à acquérir les terres en traitant de gré à gré avec les propriétaires, ce qu'il peut, dit-il, parfaitement faire. Walras, *op. cit.*, p. 272.

3. C'est sur cette transition du régime agricole au régime industriel et commercial que Walras se fonde pour croire à une progression constante du taux de plus-value de la rente.

sage qui amènera un accroissement dans la somme de capitaux et un accroissement de la population d'où résultera une plus-value des terres que les propriétaires n'ont pu faire entrer en ligne de compte dans leurs spéculations.

Pour aboutir à la nationalisation, l'Etat reprendrait au prix courant les terres aux propriétaires ; il les paierait en obligations de sa dette au taux courant ; il les affermerait à qui offrirait le fermage le plus élevé. « Pendant un certain temps, le montant total des fermages ne suffirait pas à payer le montant total des intérêts des obligations, la dette de l'Etat s'accroîtrait tous les ans de la différence. A un certain moment, grâce à l'augmentation du taux de la plus-value, le montant des fermages suffirait à payer le montant des intérêts et la dette cesserait de s'accroître. Enfin le montant des fermages arrivant à dépasser le montant des intérêts (1), l'amortissement pourrait commencer à s'effectuer dès lors avec rapidité. Ainsi l'Etat aurait racheté les terres sans « bourse délier » (2). La même combinaison serait applicable au rachat des mines, des chemins de fer et autres monopoles économiques naturels et nécessaires, où le principe de la libre concurrence n'a rien à voir et qui participent de la nature des terres au

---

1. Par suite du passage de la société du régime agricole au régime industriel et commercial et de la transformation de la culture qui d'extensive qu'elle était deviendrait intensive.

2. Walras, *op. cit.*, p. 447-448.



point de vue de la plus-value dans une société progressive » (1).

Les doctrines de Gossen et de Walras étaient trop scientifiques pour être comprises du gros public, mais elles suscitèrent un vif intérêt dans les milieux d'économistes et de philosophes. M. Ch. Gide, sous le titre *De quelques Nouvelles Doctrines sur la propriété foncière* (2) discuta la doctrine de Gossen. Tout en se montrant adversaire de la nationalisation du sol dans les vieux pays de l'Europe, il admettait qu'on en pût faire l'essai dans les pays neufs. Il indiquait même un procédé ingénieux pour opérer le rachat des terres (3).

---

1. Walras, *op. cit.*, p. 347, note 1.

2. *Journal des Economistes*, mai 1883.

3. « L'Etat pourrait acheter les terres payables comptant et livrables dans quatre-vingt-dix-neuf ans. Il est certain que dans de telles conditions, il pourrait les obtenir à un prix minime, car le propriétaire mettant en balance, d'une part une dépossession à un terme si éloigné que ni lui-même, ni ses petits-enfants n'auraient à en souffrir et d'autre part une somme à toucher immédiatement, n'hésiterait guère à accepter le prix, si faible qu'il fut. Nous avons même calculé mathématiquement ce prix par les tables d'annuités; 100 milliards, en admettant que telle soit la valeur de la propriété foncière en Europe, livrables dans cent ans, ne valent présentement que 798 millions comptant. Nous n'insisterons pas beaucoup pour son adoption pour cette seule raison que s'il est vrai que 100 milliards à toucher dans cent ans ne valent pas grand chose, il est vrai aussi qu'une réforme sociale à réaliser dans cent ans vaut encore moins. Et de plus le taux de capitalisation s'étant élevé depuis l'époque où ce compte avait été fait, les bases de mon calcul se trouvent gravement modifiées. Au taux actuel de 3 o/o, ce n'est plus seulement 790 millions, mais un peu plus de 5 milliards qu'il faudrait payer présentement comme équivalent mathématique des 100 milliards à toucher dans cent ans : Gide, *Principes d'économie politique*, p. 545, note 2, 9<sup>e</sup> édition, Paris, Larose et Tenin, 1905. »

Le mouvement d'idées auquel a donné lieu le phénomène de la rente des terres a été, on le voit, considérable. Son évolution n'était pas achevée que déjà elle suscitait de nombreuses critiques. Il appartenait aux individualistes libéraux de démontrer l'inexactitude du concept de rente et des conséquences qu'on en faisait dériver. Parmi eux, Bastiat se révèle comme l'auteur d'une théorie générale sur la valeur du sol et comme le précurseur des économistes qui devaient plus tard étendre la notion de rente à ses dernières limites.

Pour lui, la propriété du sol n'est pas un privilège (1). Les dons gratuits de la nature ne sont ni interceptés, ni monopolisés par le propriétaire foncier, qui, sous l'effet de la concurrence (2), ne reçoit en rémunération que le prix, même souvent insuffisant, de ses avances en capital et en travail (3). A son dire, il n'y aurait pas un champ en France qui vaille ce qu'il a coûté, qui puisse s'échanger contre la somme de travail nécessaire pour la mettre en l'état de productivité où il se trouve (4). Il s'attire à ce sujet une sévère mise au point de Walras : « Les économistes voient bien le capital entrer dans la terre sous forme de semences, façons, amendements,

---

1. Bastiat, *Les Harmonies*, voir aussi, p. 352-360.

2. P. 410, chapitre X.

3. P. 290-191, chapitre VIII. Voir aussi p. 388.

4. P. 339.

arrosage, etc., etc., mais ils ne l'en voient pas ressortir sous forme de blé, légumes, fruits de toute nature (1).

La théorie de Bastiat se contente du reste d'affirmer et ne prouve rien. Elle arrive cependant à donner un caractère nouveau au concept de rente : Bastiat montre en effet que la rente existe seulement sous un régime de concurrence limitée et de monopole ; il va même jusqu'à soutenir sa sujétion à la loi de l'offre et de la demande. Il écrit notamment : « Les services agricoles subissent la loi de l'universelle compétition et il est radicalement impossible de les faire accepter pour plus qu'ils ne valent. J'ajoute qu'ils ne valent pas plus (*cæteris paribus*) que les services de toute autre nature » (2). Il indique même dans certains passages, que la rente n'est pas un phénomène spécial, mais au contraire un phénomène généralisé. « On dira sans doute qu'en fait la valeur du sol s'accroît sans cesse. Cela est vrai... Est-ce que c'est là une loi qui soit particulière et n'est-elle pas la même pour tous les travailleurs ? A égalité de travail, un manoeuvre ne se procure-t-il pas plus de satisfactions au xix<sup>e</sup> siècle qu'au iv<sup>e</sup>, à Paris qu'en Bretagne, en France qu'au Maroc (3).

---

1. Walras, *op. cit.*, p. 366, note 1. Argument repris par M. P. Leroy-Beaulieu, dans *Collectivisme*. C'est à ce dernier que s'adresse en particulier la virulente apostrophe de Walras.

2. P. 372, chap. IX.

3. P. 373.

Il n'est aucun genre de travail, depuis la banque jusqu'à la main-d'œuvre, qui ne présente le même phénomène. Il n'en est aucun qui ne voit améliorer sa rémunération par le seul fait de l'amélioration du milieu où il exerce. Cette action et cette réaction de la prospérité de chacun sur la prospérité de tous et réciproquement, est la loi même de la valeur.

Il est si faux qu'on en puisse conclure à une prétendue valeur qu'aurait revêtue le sol lui-même ou ses puissances productives, que le travail intellectuel, que les professions et métiers où n'interviennent ni la matière, ni le concours des lois physiques, jouissent du même avantage qui n'est pas exceptionnel, mais universel... Ici la demande ne contribue pas seulement à la valeur, elle la fait toute entière. Comment pourrait-on trouver exceptionnel ou injuste que la demande influe aussi sur la valeur du sol ou des produits agricoles ? » Ainsi, Bastiat, bien que n'ayant pas donné à ses constatations toute l'importance voulue, ouvrit la voie aux déductions de nos modernes économistes individualistes et scientifiques.

La doctrine n'eut cependant pas d'immédiates répercussions : un économiste américain, Carey (1) devait avoir un succès plus grand en s'attaquant directement à la théorie de Ricardo. Ricardo établissait en effet que le prix du blé devait hausser cons-

---

1. *Principes de la Science sociale*, et en particulier : *Past, Present and Future*.

tamment parce que l'homme, par suite des besoins croissants de l'humanité, devait mettre en culture des terres de moins en moins fertiles. Carey suivant une méthode scientifique rigoureuse, s'appuyant sur un grand nombre d'observations, établit au contraire que dans les sociétés naissantes l'homme cultive tout d'abord les terres les moins fertiles, qui offrent de plus grandes facilités au travail humain. Les faits historiques confirmant cette thèse, l'ordre de culture imaginé par Ricardo, est renversé : sa théorie même est ébranlée ! Les terres mises successivement en culture, devenant de plus en plus fertiles, le prix du blé doit forcément s'abaisser. Le prix du blé s'abaissant, le coût de production le plus bas devient le régulateur du prix de vente et par le fait même la rente foncière, qui provient de l'élévation continue du coût de production des denrées naturelles, n'a plus l'occasion de se manifester.

Malheureusement, la théorie de Carey n'est pas aussi concluante qu'on pourrait le croire. Comme la théorie de Ricardo, mais dans un sens contraire, elle est opportuniste : Ricardo avait établi son ordre historique de culture d'après des observations qui, justes pour l'Angleterre, étaient erronées pour un pays neuf comme les Etats-Unis ; Carey, lui, avait édifié son ordre historique de culture en se basant sur des faits constatés aux Etats-Unis et qui étaient infirmés dans un pays vieux



comme l'Angleterre. Ricardo avait tort, lorsqu'il prétendait que son ordre de culture avait existé aussi bien dans le passé que dans le présent, et Carey avait tort lorsqu'il disait que son ordre de culture existerait aussi bien dans le futur qu'au moment où il se plaçait. Les deux hypothèses ont l'une et l'autre quelques fondements : elles ne s'opposent pas mais se complètent.

En aucune façon, toutefois, on ne saurait admettre les conclusions déduites de la thèse de Carey : le fait de mettre en culture des terres nouvelles plus fertiles n'entraîne pas en effet la baisse des prix et la disparition de la rente. Le propriétaire de la terre la plus fertile est toujours à même, la demande étant égale, de se réserver la jouissance d'une rente : bénéficiant d'un surplus de profit quand il vendra ses produits au coût de production du propriétaire le moins favorisé, ou d'un prix de rareté, après avoir éliminé la concurrence, quand il vend à son propre coût de production (1).

C'est encore par l'analyse des faits que Paul Leroy Beaulieu (2) s'essaye à démentir la théorie ricardienne. Inspiré des idées de Bastiat et de Carey, mais

---

1. Passy reprend, s'appuyant sur des études statistiques considérables, la théorie de Carey. H. Passy, *les Progrès de la culture et de leur influence sur l'économie sociale*. Le livre de H. Passy n'est pas directement dirigé contre la théorie Ricardienne, mais la condamne implicitement.

2. *Essai sur la répartition des richesses*, 3<sup>e</sup> éd, 1888. Guillaumin, *Collectivisme*, 3<sup>e</sup> éd., 1893. Guillaumin.

plus scientifique qu'eux, il préfère aux discussions abstraites la certitude relative des statistiques. Il ne présente pas une doctrine, mais des réfutations. Il montre ainsi que, contrairement à ce que Ricardo avait prétendu, l'accroissement de la population n'était ni constant ni universel, il constate de même les manifestations irrégulières du phénomène de rente. Toutefois, Leroy-Beaulieu admet l'existence d'une rente différentielle, due à l'inégale fertilité des terres, mais il se refuse à croire que l'ensemble des propriétaires fonciers jouit d'un privilège particulier. Dans certaines circonstances, il est vrai, ce privilège peut exister : en Angleterre à l'époque où vivait Ricardo il en était ainsi : « Mais Ricardo n'a pas pris garde que ces circonstances, bien loin d'être naturelles et permanentes, étaient artificielles et passagères (1). » Leroy Beaulieu n'attache par ce fait, que peu de valeur aux conceptions radicales de Stuart-Mill et socialistes de George. Comme Bastiat, il remarque que tous les producteurs et non seulement les propriétaires fonciers profitent des conjonctures heureuses. Il s'étonne à ce titre que seule la plus-value foncière soit condamnée. Il n'est du reste partisan d'aucune confiscation de plus-value : si le progrès social provoque des accroissements de valeur, il aboutit aussi à des dépréciations et ainsi les plus-

---

1. *Essai*, p. 99.

values apparaissent le plus souvent comme une légitime compensation aux moins-values. L'Etat, s'il veut profiter des plus-values, doit donc en stricte justice supporter les moins-values, mais il risquerait fort en agissant ainsi de paralyser le progrès matériel : confisquer la plus-value c'est en effet supprimer un stimulant à l'activité et supporter la moins-value c'est dégager l'individu de sa responsabilité économique. L'Etat enfin n'a pas plus de droit que l'individu à la propriété de la plus-value. La société seule aurait un titre à faire valoir. Par cela même la nationalisation du sol, préconisée par Walras et Gossen, ne lui semble pas seulement injustifiée, elle lui apparaît encore de réalisation impossible. L'Etat rencontrerait de grosses difficultés à emprunter les quelques cent milliards nécessaires au rachat des terres, même en consentant un taux d'intérêt très rémunérateur. Les charges budgétaires qui en dériveraient dépasseraient sans doute de beaucoup les revenus fonciers qu'il pourrait en espérer (1). L'amortissement rapide ne serait pas à escompter car la rente, contrairement à l'opinion de Walras, ne croît pas constamment, mais marque souvent des temps d'arrêt et même des mouvements de recul. Ainsi bien loin de pouvoir supprimer les

impôts, l'Etat devrait créer toute une fiscalité nouvelle (1).

La réforme foncière recommandée par Walras paraît d'autant plus utopique à Leroy Beaulieu qu'il est convaincu de la légitimité et de l'utilité sociale de l'appropriation individuelle des terres.

L'œuvre de Leroy-Beaulieu, comme synthèse de la pensée libérale économique, est intéressante ; mais sa tentative de réfutation n'est pas concluante : basée sur des faits présents, elle n'est vraie que pour les circonstances prévues et reste incertaine pour l'avenir ; édiflée sur des statistiques, elle ne répond qu'imparfaitement aux systèmes adverses, constructions de l'esprit.

Tout autre devait être l'influence de l'école anglo-américaine moderne qui, par la déduction, parvient à élargir le concept classique de rente. Elle établit que le phénomène de rente différentielle n'est pas spécial à la terre, mais qu'il est une manifestation « du jeu régulier des lois de la valeur. »

Déjà il est vrai, Nassau-Senior et Stuart-Mill avaient formulé ces possibilités. Des économistes allemands, Hermann (2), Mangold (3), Thünen (4), avaient entrevu la vérité. J.-B. Say et même Bastiat

---

1. *Op cit.* p. 186-194.

2. *Staatwirtschaftliche Untersuchungen*. Munich, 1832.

3. *Die Lehre von Unternehmervergewinn*. Leipzig, 1885.

4. *Etat isolé*, 1826.

avaient découvert les rapports de la rente avec la loi de l'offre et de la demande. Mais là où il n'y avait qu'hypothèses isolées, l'école anglo-américaine est arrivée à un système coordonné.

Ricardo et ses disciples immédiats avaient montré que non seulement la terre mais encore tous les agents naturels de production étaient susceptibles de fournir une rente. Il semble logique d'étendre le concept : « D'un individu à l'autre, n'y a-t-il pas aussi différence de production par suite de l'inégalité des facultés intellectuelles, morales et physiques ? Ces capacités naturelles procurent à l'individu qui les possède des revenus supérieurs à ceux qu'obtiennent des individus moins doués. Puisque ces revenus ne sont pas le résultat de l'emploi de l'effort humain sur un agent de production, il existe une forte raison de les regarder comme étant de la nature de la rente... (1). » Un ouvrier, aussi bien qu'un entrepreneur, peut jouir de cette rente différentielle. « Lorsqu'un artisan ou un homme exerçant une profession libérale témoigne de capacités intellectuelles, exceptionnelles qui ne sont pas le résultat de l'effort humain et qui ne sont pas non plus le résultat de sacrifices faits en vue d'un bénéfice futur, ces capa-

---

1. A. Marshall, *Principes d'économie politique*. Traduction française de F. Sauvaire-Jourdan, Giard et Brière. Paris, 1906, t. 1, p. 8. Préface de la 1<sup>re</sup> édition. — V. t. II, liv. VI, chap. V, p. 366-367.



cités lui permettent de se procurer un surplus de revenu, au delà de ce que les personnes de capacité ordinaire peuvent attendre d'un travail semblable accompli à la suite d'une même dépense de capital et de travail... » (1).

C'est avec l'américain Francis Walker (2) que la théorie de la rente différentielle du profit s'élabore avec quelque force. Il existe, écrit-il, entre les entreprises individuelles les mêmes différences de rendement qu'entre les exploitations agricoles « Sous un régime de libre et pleine concurrence, les patrons prospères toucheraient une rémunération qui serait exactement mesurée pour chacun par la quantité supplémentaire de richesse qu'il peut produire avec une quantité donnée de travail et de capital au delà de ce qui serait produit (avec la même quantité de capital et de travail) par les patrons de la dernière catégorie (3) ». Ces surplus, provenant de capacités plus

---

1. Marshall, *op. cit.*, t. II, liv. V, chap. VIII, p. 420. Stuart-Mill avait déjà signalé la rente de l'entrepreneur : « Le gain supérieur qu'un fabricant ou un marchand retirent de l'emploi d'un talent supérieur pour les affaires... ressemble fort à la rente ». Stuart-Mill, liv. V, § IV, p. 31.

2. *The source of business profit in Quaterly, Journal of Economics* avril 1887. Cité par Gide et Rist, *op. cit.*, 1<sup>re</sup> édition, p. 629. Nous empruntons la théorie de Walker à l'ouvrage de MM. Gide et Rist (textes cités, p. 630). L'entrepreneur a, d'après Walker, pour rôle, d'adopter la production à la demande. Le profit est la rémunération spéciale de l'entrepreneur, non compris l'intérêt de ses capitaux. Il ne provient pas d'un appauvrissement des travailleurs, car les salaires sont généralement les plus élevés là où les profits sont les plus forts.

3. Walker, etc., *op. cit.*, p. 278.

grandes de l'entrepreneur, paraissent tout à fait semblables à la rente du sol. La théorie de Walker est séduisante. La plupart des économistes contemporains l'admettent en général. Comme lui ils croient que l'entrepreneur jouit d'une rente, due à ses capacités particulières, mais ils considèrent que le profit n'est pas uniquement constitué par cet élément (1).

D'une terre à l'autre, d'un individu à l'autre, il existe des différences de productivité; n'en peut-il pas être ainsi d'un capital à un autre ? Certainement : mais alors que dans le cas de l'individu et de la terre, la rente est due à l'inégale générosité d'agents naturels, dans le cas de capitaux elle est due à l'intervention de l'homme ou à l'influence de la société (2).

---

1. Pour certains, comme Marshall, le profit de l'entrepreneur comprend en dehors de l'intérêt de ses capitaux propres, une part représentative des frais qu'a nécessités sa formation intellectuelle et une part destinée à couvrir les risques. Le reste seulement du profit serait la quasi-rente : Marshall, liv. VI, chap. V-VII. D'autres économistes comme Walras et Clark ont critiqué la théorie de Walker, mais ont admis que le profit de l'entrepreneur était constitué par des rentes.

2. Marshall, liv. V, chap. IX, § 1, p. 128-129, n'admet que partiellement cette rente. Elle n'est pour lui en tout cas qu'une quasi-rente des capitaux. Pour des périodes qui sont longues par rapport au temps nécessaire pour faire des améliorations quelconques et leur faire produire tout leur effet, les revenus nets provenant de ces améliorations ne sont que le prix nécessaire pour rémunérer les efforts et les sacrifices de ceux qui les font : les dépenses font ainsi directement partie des dépenses limites de production et ont une part directe à la fixation du prix d'offre pour une longue période. Mais dans les périodes courtes par rapport au temps nécessaire pour effectuer les améliorations les dépenses n'exercent pas cette influence directe sur le prix de l'offre et lorsque nous avons affaire à de sem-

L'inégale productivité des capitaux dans l'industrie a été signalée par Hermann (1). « Un cas tout à fait analogue à la rente a lieu quand dans un pays fonctionnent quelques machines étrangères, dont la multiplication est difficile (2). Supposons que le prix du produit fabriqué avec ces machines s'élève. Si l'on ne peut fabriquer dans le pays que des machines plus chères et cependant moins efficaces à cause de leur construction défectueuse, les prix resteront supérieurs au coût de production du produit par les meilleures machines ; ainsi est assuré à leur propriétaire l'avantage que leur avait procuré l'élévation du prix. »

D'une usine à l'autre, la différence de rendement ne provient pas seulement de la qualité des machines mais d'une foule d'autres causes, dont : l'agencement plus ou moins pratique des bâtiments, la division du travail poussée plus ou moins loin, l'avantage que procure la possession d'un brevet (3), etc.

---

blables périodes, ces revenus peuvent être regardés comme des quasi-rentes, qui ne contribuent pas directement à déterminer le prix du produit, mais qui dépendent de lui.

1. Hermann, *op. cit.*, p. 166. Cité par Gide et Rist, p. 628, note 1, 1<sup>re</sup> édition.

2. Par exemple à cause d'une interdiction à l'exportation établie par le pays de provenance.

3. Stuart Mill avait déjà signalé cette dernière cause. « Les cas dans lesquels, on réalise un profit extraordinaire analogue à la rente sont plus fréquents dans les transactions industrielles qu'on ne le croit généralement. Tel est, par exemple, le cas d'un brevet ou d'un privilège exclusif d'employer un procédé qui diminue le coût de production. »

Stuart Mill, *op. cit.*, liv. III, chap. V, § 4, p. 50.

Mangoldt (1) va encore plus loin, il montre qu'il existe une rente pour tous les capitaux fixes : « La rente se manifeste de la manière la plus nette et la plus vaste sur le sol employé à l'agriculture, mais elle n'est pas moins visible pour tous les capitaux qui ne peuvent être multipliés et qui ne peuvent être remplacés que par d'autres plus chers, ou ayant une productivité moindre. »

« En définitive, toute différence en faveur de certains producteurs ou en faveur de la production à certaines conditions et de laquelle résulte un gain, est régie par les mêmes lois que la rente (2). »

Les économistes contemporains qui admettent l'extension donnée au concept ricardien reconnaissent toutefois que les rentes différentielles, dues à l'intervention de l'homme, ne sont pas identiques à celles qui sont dues à l'inégale générosité de la nature. « Les unes sont d'une durée très longue et même presque perpétuelle lorsqu'il s'agit de la terre ; les autres, au contraire, sont rendues par la concurrence, essentiellement temporaires (3). Il existe des ressemblances et des dissemblances entre la terre et les instruments de production créés par l'homme. Il existe des dissemblances en ce sens que la terre est un fonds fixe pour toujours (*fixed stock for all time*)

---

1. Mangoldt, *op. cit.*, cité par Gide et Rist, *loc. cit.*

2. Stuart Mill, liv. III, chap. V, § 4, p. 51.

3. A. Marshall, *op. cit.*, t. II, liv. V, chap. IX, § 4, p. 132.

tandis que les instruments de production créés par l'homme, que ce soit des améliorations du sol, des édifices ou des machines, etc., constituent une masse susceptible d'augmentation ou de diminution selon les variations qui surviennent dans la demande effective des produits qu'ils contribuent à obtenir (1).

C'est seulement pendant de très courtes périodes, alors que ces instruments constituent en fait un fonds fixe que les revenus provenant de ces instruments de production sont dans le même rapport avec la valeur des produits obtenus par eux que les véritables rentes (2). »

La rente foncière n'apparaît plus ainsi comme une anomalie, mais comme la manifestation spéciale d'un phénomène très généralisé.

Après les découvertes successives de rentes différentielles nouvelles, la question se posait de savoir quelles étaient leurs causes générales. Devait-on répondre avec Ricardo l'inégale fertilité, l'inégale

---

1. Cf. avec le passage suivant, t. II, liv. V, chap. IX, § 4, p. 133-134 cité par Gide et Rist, p. 638, note 2, de leur première édition. « La dissemblance entre la rente du sol et les quasi-rentes d'autres objets réside dans le fait que le prix de location des autres objets ne peut pas, dans les circonstances ordinaires et pour un temps prolongée s'écarter beaucoup des profits normaux sur les dépenses de production ; tandis que l'offre de la terre fertile, ne peut être rapidement adaptée à la demande de cette même terre et c'est pourquoi le revenu qu'on en tire peut d'une manière permanente s'écarter beaucoup des profits normaux pour les dépenses de préparation du sol en vue de la culture.

2. A. Marshall, liv. VI, chap. IX, t. II, p. 135.



situation, le rendement décroissant? Evidemment, toutes les rentes différentielles (1) peuvent provenir de causes semblables, mais pourquoi alors les instruments marginaux de production fournissent-ils une rente? Stuart-Mill reconnaît le fait et tente de l'expliquer, d'abord pour la terre (2) puis pour les mines (3) et les pêcheries (4), enfin pour une marchandise quelconque (5).

Il montre seulement par là que l'inégale productivité n'est pas la cause générale du phénomène de rente. Quelle serait donc la loi générale qui régit l'existence de toute rente? Les économistes français et allemands l'avaient dégagée dès 1830: J.-B. Say (6) écrivait: « C'est l'étendue des besoins de la société et le prix qu'elle est en état de payer pour avoir du blé qui permettent qu'on trouve un profit foncier sur les terres meilleures ou mieux situées. » Hermann, Mangoldt, Schaeffle (7) prétendent que la rente des

---

1. Sydney Webb devait aboutir à cette conclusion logique. Partant, il est vrai, des prémices économiquement fausses, il propose la confiscation de toutes rentes différentielles (rentes des capitaux et d'habileté) au profit de l'Etat. *Problems of modern industry* et tract n° 15 des Fabian Tracts, intitulé *English progress toward Social Democracy*.

2. St.-Mill, liv. III, § 2, p. 48.

3. St.-Mill, *op. cit.*, liv. VII, chap. V, § 3, p. 48.

4. St.-Mill, *op. cit.*, liv. VII, chap. V, § 3, p. 48.

5. St.-Mill, *op. cit.*, liv. III, chap. V, § 4, p. 51-52.

6. *Traité d'Economie politique*, 6<sup>e</sup> édit., p. 410, cité par Gide et Rist, p. 635, note 3, 1<sup>re</sup> édit.

7. *Die nationalekonomie. Theorie der ausschliessenden Absatzverhältnisse*. Tübingue, 1867.

capitaux fixes, s'explique par la loi de l'offre et de la demande. Les capitaux fixes, à l'encontre des capitaux circulants, ne peuvent ni se multiplier, ni se déplacer rapidement. Si, sur un marché donné, la demande des produits provenant d'un capital fixe s'enfle, l'offre ne pourra pas corrélativement augmenter. Il en résultera une hausse de prix qui laissera à l'entrepreneur, le coût de production ne variant pas, un bénéfice complémentaire, une rente, qui peut être perçue longtemps si les nouveaux capitaux fixes n'ont pas la même productivité. La terre peut être, dans ce cas particulier, comparée à un capital fixe et ainsi le raisonnement qui vient d'être fait peut s'appliquer à la terre. La rente de la terre, aussi bien que celle des autres espèces de capitaux, est donc une conséquence de l'insuffisance relative de l'offre à la demande.

On arrive ainsi bien loin de la théorie originelle de Ricardo : elle subsiste encore, mais combien amoindrie ! Les doctrines modernes ont porté atteinte à son esprit et ont réduit la loi générale régissant toute la distribution des richesses en une loi spéciale elle-même menacée (1).

---

1. Les doctrines nouvelles en montrant que la rente ne provient pas de l'inégale productivité, mais de la loi de l'offre et de la demande, diminue l'importance de la loi de l'inégale productivité. D'autre part, certains auteurs, Marshall notamment, lui contestent le caractère absolu qu'avait bien voulu lui donner Ricardo. Or cette loi est un des fondements sur lequel s'appuyait la théorie de la rente de Ricardo. Indirectement, celle-ci se trouve menacée par la ruine d'une de ses bases primordiales.

C'est avec l'école anglo-américaine que le théorie de la rente a atteint son plein développement ; depuis elle n'a pas subi de nouvelle évolution, elle est pour ainsi dire cristallisée.

Le mouvement doctrinal a imprimé à la notion de rente une double transformation : avec Ricardo, la rente était « l'excédent de produit ou de revenu que donne une terre relativement à la terre *la moins favorisée* » ; elle devient avec Marshall, au terme de l'évolution : « l'excédent de bénéfice perçu au delà du coût de production, par la personne qui occupe une *position avantageuse* dans une branche quelconque de la production ». La rente n'apparaît plus alors comme un don gratuit de la nature, mais comme une manifestation du jeu régulier des lois de la valeur. Cette évolution devait avoir pour conséquence de faire considérer la rente, moins comme « un revenu supplémentaire dont jouit le détenteur d'un instrument de production supérieur » que comme un surcroît de revenu qui dépend dans son expression des lois de la valeur. Les auteurs étaient ainsi amenés tout naturellement à assimiler le phénomène de rente et celui de plus-value, qui résulte d'un déséquilibre momentané entre l'offre et la demande. La confusion est classique : Stuart-Mill proposait, pour confisquer la rente, de lever un impôt sur la plus-value (1). Henry George démon-

1. Voir ce chapitre, p. 147 et suiv.

trait l'existence d'une rente progressive en dépeignant l'accroissement de valeur du sol et les vulgarisateurs font précéder l'exposé des doctrines sur la rente de faits de plus-value (1).

En consacrant dans notre étude un chapitre à l'évolution du concept de rente, nous n'avons pas entendu confondre les phénomènes de rente et de plus-value. Nous avons voulu seulement, la doctrine ayant, dans la recherche de la rente, abouti à la plus-value, et ayant appliqué à la première les caractéristiques de la seconde, profiter, pour la suite, des enseignements qui s'offraient ainsi à nous.

Nous affirmons, bien au contraire, que la rente se distingue de la plus-value et à plusieurs égards.

**Rentes et plus-values répondent à deux notions différentes.** — En vertu d'une définition, dont le sens ne peut être arbitrairement étendu, *la rente suppose la comparaison de deux instruments de production différents, soit par leurs qualités intrinsèques, soit par leur situation géographique, mais co-existant à une même époque. La plus-value suppose la comparaison d'un même instrument de production, mais à des époques différentes. La rente et la plus-value sont toutes deux différentielles, mais la première implique un rapport entre des positions personnelles inégales et la seconde suppose des rapports successifs dans le temps.*

---

1. Notamment Gide et Rist, *op. cit.*, 1<sup>re</sup> éd., p. 625.

Rentes et plus-values sont d'essence dissemblable. — *La plus-value est éminemment sociale, la rente ne l'est pas.* L'une et l'autre ont une même expression : leur expression en valeur. Ce caractère commun a pu faire naître l'illusion que rentes et plus-values étaient toutes deux des phénomènes sociaux. Mais alors que la plus-value est sous l'emprise totale et exclusive de la loi de l'offre et de la demande, manifestation sociale, la rente n'est sous l'influence des lois de la valeur que dans la mesure où elles expriment l'avantage matériel, provenant de différences de qualités intrinsèques. La rente peut, en effet, exister dans un milieu qui ne comporte pas de rapports d'échange, essence de la valeur : supposons deux individus isolés, ayant un pouvoir égal sur les choses, à raison de l'identité absolue de leurs qualités personnelles (force, intelligence) et de leurs instruments de travail (outils ou tous autres capitaux), mais agissant sur des terres de fertilité dissemblable. Malgré l'absence hypothétique de toute notion de valeur, il existera au profit du détenteur le plus favorisé une rente consistant en un surplus de production (1). La rente n'est donc pas par essence un phénomène social. Ce n'est pas à dire

---

1. En effet, à égalité d'efforts, la terre plus fertile rendra plus et ainsi son possesseur pourra, ou réduire son effort si ses besoins sont satisfaits, ou le maintenir s'il veut les contenter plus amplement.



que la notion de rente exclue tout caractère social : les rentes sont, en effet, souvent acquises et comportent à ce titre un élément éminemment social : ainsi, au cas où deux individus, jouissant de capacités physiques, morales et intellectuelles comparables, sont rémunérés à des taux différents par suite de l'inégalité d'instruction reçue par chacun d'eux (1) : la rente dont profite le plus favorisé est évidemment sociale. Alors même cependant, rente et plus-value ne se confondent pas : la rente, en effet, malgré les éléments sociaux qu'elle renferme, reste toujours une manifestation statique de propriétés internes inégales, tandis que la plus-value est toujours une manifestation dynamique du mouvement social externe, exprimé dans les rapports de l'Offre à la Demande.

**Rentes et plus-values sont de caractère distinct.** — La plus-value, fonction de facteurs essentiellement mobiles : l'Offre et la Demande, dépendant même par certains côtés d'un élément psychologique, présente toujours un caractère contingent et changeant. La rente, s'appliquant à des instruments de stabilité très diverse, n'a pas un caractère bien défini et comme l'écrit Marshall : « En

---

1. L'instruction en elle-même est une manifestation sociale et son inégale répartition dérivant de l'inégale répartition des capitaux entre les individus est elle-même sociale.

passant des purs dons de nature aux plus durables améliorations du sol, puis aux améliorations moins durables, puis aux bâtiments ruraux et industriels, aux machines à vapeur, etc... et finalement aux instruments les moins durables et les plus rapidement créés, nous rencontrons une série continue de rentes » (1).

La plus-value se montre aussi plus sensible que la rente à l'influence du progrès social. Celui-ci agissant, avec une intensité différente sur chacun des termes du rapport dont la plus-value est la dérivée, modifie en effet sa consistance. Pour la rente, par contre, les termes du rapport étant des instruments de même nature, le mouvement social agit également sur chacun d'eux et ne modifie pas la signification du rapport.

Rentes et plus-values répondent à des notions différentes et sont d'essence et de caractère distinct.

*Cette distinction entraîne des conséquences pratiques et théoriques importantes.*

Au point de vue théorique, la distinction permet de redresser une erreur doctrinale : les auteurs classiques prétendent, en effet, qu'en situation de monopole l'instrument de production le moins favorisé est rémunéré au delà du coût de production et est ainsi investi d'une rente : mais quand ils placent

---

1. Marshall, *op. cit.*, t. I, livre VI, chapitre IX, § 5, p. 139.

ainsi le phénomène de rente sous l'influence de la loi d'offre et de demande, ils sont encore victimes de la confusion qui s'est faite entre la rente et la plus-value. L'élément dont s'est accru l'instrument monopolisé le moins favorisé ne peut, en effet, être une rente puisqu'il n'y a ni terme de comparaison inférieur, ni modification des qualités intrinsèques. Il présente au contraire le caractère d'une plus-value puisqu'il est « sous l'emprise totale et exclusive des lois de la valeur ».

Au point de vue pratique, la distinction proposée permet de donner sa pleine signification à l'appropriation des rentes et des plus-values.

L'appropriation de la rente contribue à une inégale répartition des biens en laissant aux individus l'exclusive jouissance des avantages personnels qu'ils ont dans la production. L'appropriation de la plus-value contribue à une injuste répartition des biens en laissant aux individus l'exclusive jouissance des bénéfices qui sont fruits de l'activité sociale. L'appropriation des rentes trouve sa condamnation dans l'idéal communiste, celle des plus-values dans l'idéal collectiviste.

Le remède unique aux injustices supposées de la Distribution serait la suppression de toute propriété individuelle. Mais le moyen paraît excessif et d'application pour le moins difficile. En dehors de lui, cependant, n'existe aucune autre méthode qui per-

mette de remédier simultanément aux abus que provoque l'appropriation des rentes et des plus-values. Chacune d'elles, à raison de leur divergence, appelle un correctif propre. Mais si, dès l'origine, il paraît utopique de vouloir instituer entre des individus, que tout contribue à diversifier, une égalité même approximative des positions personnelles, il ne l'est pas de vouloir restituer à la collectivité des profits dont elle est la prétendue créatrice. Du reste, tandis que les projets de confiscation de la rente du sol demeurent de pures conceptions de doctrine et resteront sans doute une menace platonique (1), les plus-values sont l'objet de tentatives d'absorption qui servent d'armes pour un redressement social plus ou moins étendu.

---

1. La restitution des rentes foncières est pourtant réalisée par la République russe des Soviets, V. note 5, p. 158,

## CHAPITRE III

### LES CAUSES

---

Le phénomène de plus-value est soumis aux lois de la valeur et a pour cause synthétique : *l'infériorité relative de l'offre par rapport à la demande.*

Certains ont voulu pousser la précision plus loin et ont prétendu que la plus-value était une conséquence de la situation de monopole (1). Le prétendu monopole du propriétaire foncier devait leur fournir un argument attrayant :

Le sol est une richesse qui ne peut se multiplier. Les hommes en ont besoin pour vivre et travailler ; ils doivent donc se plier aux conditions imposées par le propriétaire foncier. Le monopole n'est pas encore aujourd'hui totalement réalisé, car il reste de vastes espaces non appropriés, mais le jour où ils le seront, l'entente sera facile entre les propriétaires qui exigeront du sol un prix discrétionnaire. Actuelle-

---

1. On dit habituellement qu'il y a monopole lorsque certaine catégorie d'objets ne peut être offerte sur le marché que par un seul individu ou des individus assez peu nombreux pour qu'existe entre eux une entente.



ment même, dans certaines circonstances, autour d'une ville en croissance, par exemple, les terrains utilisables sont en quantité limitée, leurs propriétaires peu nombreux s'entendent pour établir un prix uniforme et arbitraire. Ces terrains manifestent une plus-value souvent considérable. Le monopole est cause de la plus-value (1).

---

I. V. Fallon, *op. cit.*, p. 167-191 et en particulier 169-183.

En effet, dit-on, l'entente n'a besoin d'exister qu'entre les propriétaires de la périphérie de le « Schmalter Rand » quienserre la ville comme d'un cercle inextensible et supprime toutes communications avec l'extérieur de la ville.

On ne peut pas, en effet, percer des rues à travers le « Schmalter Rand » ; même si on le pouvait, ces maisons, isolées au delà d'un espace riche, ne trouveraient pas preneur : ennui, incommodité, insalubrité. La population est donc tenue de s'entasser dans la ville où de passer par les volontés des propriétaires auxquels appartiennent le Schmalter Rand. Ceux-ci ont toute liberté pour fixer leurs prix qui influent sur la valeur des transactions. On peut réfuter cet argument en disant que les villes ne croissent généralement pas concentriquement, mais en poussant des pointes. Il faut donc que le Schmalter Rand soit très large, mais il y a là un inconvénient matériel grave, car le cercle croît 3.1416 fois plus vite que le diamètre et l'étendue à posséder est considérable.

L'entente entre propriétaires reste difficile. Il est possible pour certaines villes dont le développement est entravé par des obstacles naturels : bouches d'un fleuve, montagnes (Berne, par exemple) ; ou artificiels : chemins de fer (mais, dans ce cas, il n'y aurait pas à proprement parler monopole, car la hausse provient du fait d'une situation indépendante de la volonté des propriétaires). De plus, la concurrence existe entre les terrains de la Schmalter Rand et ceux qui lui sont extérieurs car, puisque les villes croissent en pointe, l'insécurité provenant de la solitude n'est pas trop à craindre. Avec la rapidité et le développement des moyens de transport, beaucoup des inconvénients de l'éloignement s'évanouissent. Et puis, les villes et les localités peuvent se concurrencer entre elles. Enfin si, malgré tout, les prix restent plus élevés dans le Schmalter Rand qu'au delà, cela ne tient pas au monopole, mais aux avantages dus à une plus grande sécurité et à une facilité plus grande de circulation et à la proximité du centre principal. On ne cite que de rares cas de monopoles.

Ce raisonnement, pour aussi séduisant qu'il soit, n'est pas exact ; il s'applique seulement à la plus-value immobilière, alors que le phénomène de plus-value est généralisé à tous les instruments de production. On ne saurait cependant prétendre que le Travail et le Capital, par suite de leur croissante et incessante multiplication, sont en voie de monopolisation étendue et durable.

Les statistiques montrent par ailleurs les propriétaires fonciers trop nombreux (1), d'intérêts trop divergents, pour qu'entre eux puisse naître l'entente forte et permanente propice au monopole. On ne peut préjuger de l'avenir, mais l'évolution actuelle du domaine foncier ne semble pas dirigée vers la concentration, prodrome et étape de la monopolisation. De plus, le monopole n'intervient pas pour expliquer toutes les manifestations de plus-values. On peut donc conclure que s'il en est une cause, il n'en est pas la cause générale qui doit être recherchée dans l'infériorité de l'offre par rapport à la demande.

---

urbains. Il peut en être ainsi toutefois lorsque : 1° un individu possède antérieurement à sa construction les terrains où est fondée une ville nouvelle (Derby à Londres et Astor à New-York) ; 2° un individu attirant par son activité personnelle d'autres individualités en nombre assez considérable pour former une agglomération urbaine s'est réservé la possession de tous les terrains où peuvent s'exercer les activités dépendantes de la sienne (Pullmann aux Etats-Unis).

1. En 1908, en France, le nombre des propriétaires ruraux s'élevait à 5.505.464.

Là réside la cause première, insondable dans son abstraction, résultante elle-même des infinies réactions de la vie sociale (1) sur le milieu naturel : activités individuelles ou collectives, conscientes ou fatales, s'unissant ou se contrecarrant, contribuant toutes au progrès de la richesse générale, dont la complexité appelle le nom de « conjoncture », donné par Lassalle, causes secondaires dont le lien avec l'effet dernier est si tenu qu'il en rend l'étude inféconde.

L'influence de la « conjoncture » sur l'apparition des plus-values ne peut être apprécié. Parfois, cependant, on parvient à isoler les activités collectives ou

---

1. Parmi celles-ci, signalons l'accroissement de la population qui agit diversement sur l'apparition de la plus-value.

Un terrain de 10 acres, à Chicago, valait en 1830 : 20, alors que la population était de 50; en 1850, ces chiffres respectifs étaient de 17.500 et 28.269; en 1855, de 40.000 et de 80.023; en 1860, de 28.000 et de 109'000; en 1870 de 120.000 et de 298.477; mais en 1875 ils sont de 92.500 et de 400.000; enfin, en 1894, on aboutit à 1.250.000 à 1.500.000.

L'accroissement de population entre les deux périodes extrêmes est de 1.499.950 0/0 tandis que celui de la valeur est de 6.244.950 0/0.

Deux conclusions :

1° La progression de la plus-value est plus rapide et plus intense;

2° Cette progression ne s'établit pas dans un rapport régulier avec celle de la population; les moins-values soudaines constatées en font foi. Si la plus-value avait augmenté régulièrement, on eût pu croire à un lien unique dérivant de l'accroissement de la population raréfiant l'offre, mais les moins-values constatées en pleine période d'accroissement de population viennent montrer que des causes externes; ouvertures de voies navigables, spéculation, mise en œuvre de moyens de transport, causes infiniment nombreuses, conjecturables, agissent elles aussi. Exemple, à Paris, les terrains du Palais Royal après le percement de l'avenue de l'Opéra accusent une moins-value.

Des constatations analogues pourraient être faites pour établir un rapport entre les plus-values du travail et du capital avec l'accroissement de la population.

individuelles qui président à la formation et au développement du phénomène. Ces activités n'existent toutefois pas à l'état simple ; elles sont elles-mêmes infiniment complexes : l'activité collective se résorbant finalement dans la foule des actions et des réactions de l'individu, seul moteur social sur le milieu naturel et l'activité individuelle s'adaptant forcément au milieu social dans le temps et l'espace (1).

## SECTION PREMIÈRE

### L'ACTIVITÉ CRÉATRICE COLLECTIVE

(Etat et autres organismes politiques inférieurs) (2)

L'Etat, représentant de toutes les individualités de la Nation, coordinateur des intérêts particuliers

---

1. Léon Bourgeois, *Solidarité*, 6<sup>e</sup> édition, Armand Colin :

« L'homme est soumis à des rapports de dépendance réciproque, qui le tient à ses semblables, à la race dont il sort, aux autres êtres vivants, au milieu terrestre et cosmique. Et cette dépendance n'est point limitée aux conditions de sa vie physique ; elle s'étend aux phénomènes intellectuels et moraux, aux actes de sa volonté, aux œuvres de son génie. Cette dépendance le lie à tous et à tout, dans l'espace et dans le temps. Dans l'espace, à tous les instants de la durée, chacun des états de son moi est la résultante des innombrables mouvements du monde qui l'entoure, de chacun des états de la vie universelle... Dans le temps, le lien de solidarité ne réunit pas seulement toutes les parties de ce qui coexiste à une heure choisie, il réunit également ce qui est aujourd'hui et ce qui était hier, tout le présent et tout le passé, comme il réunira tout le présent et tout l'avenir. La loi de solidarité est universelle et éternelle ».

2. A raison de la similitude d'effets produits par l'intervention des divers organismes administratifs, toutes proportions gardées, du reste, et afin d'éviter de fastidieuses répétitions, nous nous contenterons d'étudier l'activité de l'Etat et de signaler dans des notes les plus-values plus particulièrement dues aux autres organismes administratifs.

divergents, doit, de par sa nature même, être le grand pourvoyeur des plus-values : pourvoyeur inconscient, du reste, car, généralement, l'Etat ne satisfait à l'intérêt particulier que subsidiairement, en recherchant l'utilité publique.

L'Etat contribue à l'apparition et au développement des plus-values, soit en raréfiant l'offre de certains produits par rapport à la demande, soit en surexcitant la demande de richesses qui ne peuvent pas être facilement multipliées, soit enfin en multipliant la demande et en restreignant conjointement l'offre de certains objets.

De beaucoup le plus fréquent, le premier cas est caractérisé par diverses mesures gouvernementales : concession à des particuliers de services publics, tarifs douaniers protecteurs ou prohibitifs, quelquefois même inégale taxation fiscale, etc. (1).

Lorsque l'Etat concède à des particuliers ou à des groupes de particuliers l'exploitation de certains services publics afin d'en assurer une meilleure gestion (2), il leur confère en fait, sinon en droit, un monopole. Les concessionnaires, que n'entrave aucune concurrence, peuvent fixer leurs prix de façon

---

1. Notre énumération n'est en rien limitative, mais des exemples sont typiques et nous nous étendrons sur chacun d'eux. Voir rapport Javal sur la taxe, sur l'enrichissement ; cha. 1912. S. ord. doc. parl., n° 2146.

2. La commune peut agir aussi en ce sens pour la fixation de droits d'octroi.



à couvrir leurs dépenses et à se réserver une marge supplémentaire de profits, cause certaine de plus-values pour l'entreprise (1). L'existence de tarifs maxima empêchent généralement, toutefois, ces abus de pouvoir (2).

Par sa politique douanière, l'Etat aboutit souvent aussi à créer une plus-value pour certains produits : Supposons un pays libre-échangiste : tous les produits indigènes se trouvent concurrencés par les produits étrangers qui, malgré leur plus grand éloignement du marché, peuvent être offerts à un prix égal ou inférieur. Un droit d'entrée est établi sur les produits d'origine étrangère. Les producteurs nationaux profitent alors d'un surcroît de revenu dû à la raréfaction relative de l'offre des produits. Là encore l'Etat poursuivant un intérêt national a favorisé des intérêts particuliers.

---

1. Les concessionnaires sont rémunérés de leurs avances en capital et en travail par le droit de lever des taxes sur le public. A l'origine, il tend à s'établir un équilibre entre la rémunération et le service rendu, puis, sous l'influence du développement social qui se traduit par une augmentation de la richesse générale, la rémunération initiale s'élève, accuse un surplus qui constitue une véritable plus-value. Cette plus-value est d'autant plus intense que le concessionnaire est soumis à une moindre concurrence.

2. Il en est ainsi notamment pour l'exécution des travaux publics. La concession de travaux publics est un contrat dans lequel l'entrepreneur ne tire pas sa rémunération d'un paiement direct de l'Administration, mais d'une redevance qu'il perçoit pendant un temps plus ou moins long, mais toujours limité sur les usagers. Mode employé autrefois pour la construction de ponts, de canaux, de routes, et aujourd'hui utilisé encore pour l'établissement des tramways et de chemins de fer.

Enfin, l'établissement ou la suppression de droits fiscaux offrent des possibilités de plus-values. Un exemple intéressant est fourni par la législation fiscale française concernant les sucres et la saccharine.

La saccharine, sous un volume très restreint et pour un prix moindre, jouit d'un pouvoir édulcorant beaucoup plus considérable que le sucre. Etablir un droit égal sur ces deux produits, c'était faire disparaître toute l'industrie sucrière si florissante en France. Le Gouvernement, soucieux de cette répercussion, établit sur la saccharine un droit proportionnel à son pouvoir édulcorant : ainsi le particulier n'avait plus avantage à consommer de la saccharine plutôt que du sucre. L'Etat garantissait par le fait aux raffineurs leur marge habituelle de profits et leur maintenait la jouissance des superbénéfices que leur procurait la situation normale du marché sucrier.

C'est, au nom de l'intérêt général, un privilège maintenu à des particuliers au détriment des producteurs de saccharine et de la foule des consommateurs.

En règle générale, chaque fois qu'il existe une inégalité de taxation des produits pouvant servir à une même fin, les individus possédant les produits inférieurement taxés jouissent dans leurs revenus d'une plus value à laquelle ne correspond de leur part aucun apport en travail ou en capital.

La répercussion des mesures prises par un Etat ne s'arrête pas automatiquement aux frontières nationales : elle fait sentir son influence sur la production étrangère, soit pour l'entraver, soit, au contraire, pour la favoriser. Dans ce dernier cas, les revenus des producteurs étrangers accusent une plus-value créée par l'Etat agissant.

Soit un pays étranger qui interdit l'exportation de certains de ses produits : le producteur national qui devait, pour faire face à la concurrence étrangère, consentir certains sacrifices, jouira d'un revenu supplémentaire provenant de la réduction de l'offre. L'exemple cité n'a rien de théorique ; de nombreuses interdictions d'exportation ont créé depuis le début de la guerre, dans tous les pays, des situations semblables.

L'Etat ne se borne pas seulement à raréfier l'offre des produits ; il va même jusqu'à confier à des particuliers certains monopoles d'exploitation : concessions des richesses nationales, mines par exemple (1). Les minéraux constituent en règle générale une richesse non multipliable et qui se raréfie d'autant plus que par suite du développement social, les

---

1. Un autre exemple intéressant nous est donné : l'Etat, en accordant à la Banque de France le privilège d'émission, donne à la Banque une marque de confiance telle que son chiffre d'affaires s'en trouve augmenté. Jouissant de cette situation privilégiée, la Banque peut obtenir de ses créanciers des conditions moins onéreuses et exiger de ses débiteurs de plus grandes garanties. La plus-value des actions de la Banque de France s'explique en grande partie de ce fait.

besoins deviennent plus intenses. Les individus ou les sociétés concessionnaires de mines jouissent de plus-values qui s'affirment notamment dans la hausse continue des actions de charbonnages (1).

L'Etat parfois n'agit pas aussi directement dans l'intérêt des particuliers : au lieu de restreindre l'offre des produits difficilement multipliables, il surexcite leur demande en contribuant à l'extension du progrès matériel. Là encore, un prix de rareté et quelquefois même de monopole s'établit et les revenus ou les capitaux possédés par certains individus accusent une plus-value. Il en est ainsi notamment lorsque l'Etat, exécutant des travaux publics, d'intérêt général, procure des plus-values à certaines propriétés foncières : En construisant des routes, des canaux, des ports, des chemins de fer ou des tramways, etc... l'Etat (2) augmente dans son ensemble l'activité nationale. Les communications devenant plus faciles, le commerce, entre les diverses régions et même entre les divers pays, s'intensifient, des usines se créent pour mettre en valeur des richesses inexploitées. Avantages incontestables pour l'ensemble du Pays, mais profitant plus spécialement aux régions traversées par les voies nouvelles.

---

1. Voir chapitre I, section II.

2. Par les travaux qu'elles exécutent, les communes ont dans leur sphère d'activité une influence plus grande encore sur la formation des plus-values foncières. Les plus-values urbaines sont presque entièrement dues à leur politique.

Les propriétés foncières riveraines acquièrent des plus-values. En effet, les établissements commerciaux, les manufactures, pour réduire leurs frais de production, se rapprochent le plus possible des voies de transit. Les employés ou ouvriers de ces entreprises, pour économiser temps et peine, se groupent autour d'elles. Les terrains sont très demandés ; un prix de rareté s'établit et quelquefois même un prix de monopole (1). L'éventualité est cependant peu fréquente ; généralement, en effet, l'avantage de la position est plus que compensée par la cherté excessive des emplacements riverains. Des terrains plus éloignés mais de prix moindre viennent les concurrencer et bénéficient à leur tour d'une certaine plus-value. Les plus-values créées initialement par l'exécution des travaux publics s'étendent ainsi par ondes successives et gagnent finalement des zones étendues du territoire.

La construction d'arsenaux (2), de casernes et de tous autres édifices publics produit des effets analogues en accentuant localement le développement social. Quelques travaux : dessèchement des marais, protection contre la mer ou les inondations fluviales,

---

1. Lorsque les propriétaires assez nombreux arrivent à se coaliser.

2. La construction de l'arsenal de Woolwich, en Angleterre, ayant entraîné l'apparition de 50.000 maisons, suscite dès 1845 une importante plus-value foncière. L'acre de terrain, qui valait en capital 50 livres sterling, vaut aujourd'hui plus de 8.000 livres sterling (Lloyd George speech, 29 avril 1909. *Bulletin de statistique et législation comparées*, 1909).



maintien des dunes peuvent dans certains cas donner aux terrains récupérés ou protégés toute leur valeur en créant leur utilité, et en tout cas causent l'apparition de plus-values considérables (1).

La terre, à vrai dire, est la seule richesse absolument limitée, mais de nombreux produits ont aussi un caractère local et temporaire de rareté. L'Etat peut leur conférer une telle qualité (2) quand bien même leur offre serait multipliable en surexcitant leur demande.

Enfin, l'Etat peut agir en même temps sur l'offre pour la raréfier et sur la demande pour l'intensifier.

Il fait ainsi profiter les individus, dans certaines branches de la production, d'un superbénéfice qui n'est en aucune façon la contrepartie d'un sacrifice consenti par eux. Situations rares en temps ordinaires, mais combien fréquentes en ces temps de crises vécus, où l'Etat se trouve être le régulateur de la production et de la consommation. Dans les pays en guerre, peu de temps après l'ouverture des hostilités, les produits qui sont utilisables pour la poursuite des opérations : vivres, munitions, etc., accusent une plus-value. Les bénéficiaires de cette plus-value très circonscrite, mais très intense, s'enri-

---

1. Infertiles par sa sécheresse, Cannes et sa région, acquirent de 1870 à 1913 par l'adduction des eaux du Loup et de la Siagne, sur la valeur en capital de leurs terrains une plus-value de plus de deux cent millions.

2. Notamment réquisition du cheptel.

chissent. Selon un phénomène psychologique très fortement marqué et bien connu, les fournisseurs de guerre et même les autres individus, devant la tourmente qui rend le lendemain douteux, éprouvent le besoin de jouir complètement de leur fortune. Tous les produits qui, du fait de la guerre, se sont raréfiés, sont recherchés avec fièvre, les prix s'élèvent, les bénéfices s'amplifient.

Après quelques mois, la plus-value qui, originellement était limitée à certaines branches de la production s'est étendue sans perdre de son intensité et profite à la plupart des producteurs nationaux et étrangers. L'Etat ne paraît jouer, dans l'apparition de ces plus-values multiples, qu'un rôle secondaire et cependant c'est lui qui les a provoquées, qui les a intensifiées. En effet, les actes du gouvernement ont fait ressentir puissamment leur influence durant cette guerre, d'une part en raréfiant l'offre des produits : mobilisation générale qui enlève à la production une foule de travailleurs, réquisitions qui appliquent à l'usage des armées des produits réservés habituellement à la collectivité nationale dans son ensemble, transformation des industries pacifiques en industries de guerre, envahissement par l'ennemi des régions du Nord et de l'Est de la France (1) ; blocus maritime, torpillages qui ralentissent les im-

---

1. Voir introduction.

portations nécessaires, emprunts considérables qui enlèvent à l'industrie et l'agriculture les moyens de se développer, défenses d'exportation émanant d'Etats étrangers, etc. etc.. D'autre part, en surexcitant leur demande : nécessité de subvenir aux besoins d'une armée de cinq millions en armes, munitions vivres, vêtements.

De même dans tous les domaines ; les matières premières, la main-d'œuvre, les machines se raréfient absolument et relativement aux besoins croissants. A ce déséquilibre de l'offre par rapport à la demande s'ajoute l'inflation monétaire, causée indirectement par l'Etat (1) et qui, amenant la baisse de l'étalon, provoque un renchérissement factice de tous les produits.

De cette situation toute spéciale naît une plus-value pour tous les producteurs ou détenteurs de matières : l'effort de chacun d'eux est surpayé, cette rémunération majorée constitue la plus-value, mise en évidence par de nombreuses statistiques (2).

On a constaté que l'Etat a suscité l'apparition de plus-values en agissant sur les deux facteurs du rap-

---

1. Il en est ainsi en France : c'est par décret que l'Etat autorise l'élévation du chiffre de la circulation des billets de la Banque de France et c'est lui qui provoque cette inflation en obtenant de la Banque des avances fréquentes et importantes.

Au 8 mai 1919 la circulation effective était de plus de 34 milliards et les avances de 23 milliards 400.

2. Voir chap. I.

port-valeur soit conjointement, soit séparément. Dans des cas plus rares, il exerce son action sur le prix lui-même. Il en est ainsi lorsqu'il fixe les prix, soit d'autorité, soit par contrat : produits et travail humain, taxation des denrées à un chiffre investissant les producteurs d'un super-bénéfice (1), fixation d'un minimum de salaire supérieur à celui que le jeu spontané des forces économiques aurait procuré (2) ; détermination par l'Etat, agissant comme personne privée, dans la conclusion de marchés de fournitures, de prix unitaires excessivement élevés, permettant aux industriels de réaliser des bénéfices énormes sans proportions aucunes avec le coût de production ni avec l'importance des capitaux engagés (3).

---

1. Consultez pour ces mesures rares en temps ordinaires (pain et viande) les diverses mesures très nombreuses prises durant la guerre. On en trouvera concernant le ravitaillement une liste complète dans les trois tomes d'un ouvrage intitulé *Recueil des lois, décrets, arrêtés, circulaires, rapports, documents intéressant le ravitaillement de la France* et publié par l'Imprimerie Nationale en 1917 et 1918. Prix du tome : 10 francs.

2. La participation aux bénéfices ou autres avantages que l'Etat oblige certains industriels à accorder à leurs ouvriers peut rentrer dans cette catégorie, car l'Etat donne ainsi aux ouvriers un « super salaire » que ne légitime aucun supplément de travail de la part des intéressés.

3. M. Perchat, dans son rapport sur le régime des fabrications de guerre, signale le fait suivant qui vient éclairer notre argumentation fait qui n'est pas isolé, mais si fréquent qu'il a provoqué la révision des contrats de fournitures par une Commission spécialement nommée à cet effet : « On constate qu'étant donné les prix unitaires payés, une usine entièrement créée depuis la guerre, pour la fabrica-

Une politique d'action maladroite ou d'inaction peut donc susciter, comme des mesures prudentes et impartiales, l'apparition de plus-values (1) qui sont exclusivement engendrées par les organes de la collectivité.

D'autres plus-values, mais d'un type mixte, sont aussi constatées : ce sont celles qui, provenant des

---

tion de 6000 obus forgés de 75 par jour, aurait réalisé du 1<sup>er</sup> janvier 1915 au 30 juin 1916 un bénéfice anormal de 12.497.000 francs pour un capital de 6 millions, cela après amortissement des 4/5 du coût des installations et après rémunération à 9 0/0 du capital engagé. »

1. Il est évident qu'une mauvaise politique généralisée entraînera tôt ou tard, en diminuant la richesse générale, l'apparition de moins-value. Mais localement et temporairement spécialisée, elle peut amener l'apparition de plus-values dont bénéficieront certains héritages particuliers.

La Commune, autant que l'Etat, mais en proportions moindres, peut par son activité insuffisante ou mauvaise, créer des plus-values : A Paris, une crise du logement existait en 1913 (G. Cahen, *Le logement dans les villes. La Crise parisienne*, Paris, 1913) ; latente actuellement à raison de la diminution de la population (mobilisation, départ des étrangers), elle peut se manifester avec violence dès la fin des hostilités. Elle est due : 1<sup>re</sup> à l'insuffisance de l'offre par rapport à la demande, mise en relief par le nombre de logements vacants ; 2<sup>e</sup> à la tendance des propriétaires à construire des maisons à loyers de plus en plus chers :

1<sup>re</sup> Si l'on tient compte dans le chiffre des vacances de celles qui sont provoquées par des réparations ou reconstructions partielles (4.399), l'excédent de l'offre sur la demande atteint seulement en 1915 8.597, soit 3,13 0/0 du nombre total de logements. Marge très étroite qui fait atteindre aux logements dans certains quartiers un prix de rareté. Il est à remarquer que la demande s'est trouvée diminuée du fait de la guerre par l'exode des étrangers et indigènes, craignant des incursions allemandes, ou souffrant de restrictions pécuniaires.

2<sup>e</sup> Les propriétaires parisiens préfèrent construire des immeubles à fort rendement (crainte de non-paiement des locataires pauvres, moratoria la légitimant), ce qui rend la crise plus critique pour les logements ouvriers. La valeur locative de 5733 locaux disparus ressort en moyenne à 397 francs par local, alors que la valeur locative



dépenses en capital et en travail effectuées par l'individu, sont dues cependant en dernière analyse à l'intervention de la collectivité.

L'Etat ou tout autre organisme politique, usant de son pouvoir souverain, ordonne aux individus d'apporter, sous peine de sanctions, certaines améliorations à leurs héritages. Ces améliorations engendrent, si, du moins, les conditions du marché le permettent, l'apparition de plus-values qui, dues à l'activité individuelle, n'en sont pas moins imputables à l'intervention de l'Etat. Tel est le résultat obtenu,

---

de 19.950 locaux créés en 1914 et 1915 ressort à 1.147 francs par logement. Pour 1915 seulement, la valeur locative des 3340 locaux d'habitation nouveaux ressort en moyenne à 1.139 francs. La progression du prix moyen des locaux d'habitation est d'ailleurs constante depuis quelques années, en raison de la construction de nombreux immeubles renfermant des logements d'un loyer élevé. Si l'on remonte à 1911, on constate que depuis cette époque 3.434 immeubles ont disparu représentant une valeur locative totale de 22.848.595 francs, tandis que se sont élevés 5134 immeubles d'une valeur locative d'environ 104 millions, dans laquelle les locaux d'habitation entrent pour une somme de 71 millions. En 1915, il y a 28.137 logements au-dessous de 500 francs; 752.587 au-dessus. Dans ceux-ci, deux millions d'habitants s'entassent. L'offre est insuffisante pour la demande et elle deviendra pire par suite de la construction de maisons plus chères; un prix de rareté existe qui suscite des plus-values aux propriétaires des maisons de cette catégorie. Celles-ci n'auraient pas existé si la Municipalité parisienne avait; ou aménagé des terrains pour étendre la ville, ou construit des maisons à bon marché, ou facilité les transports sur la banlieue pour déverser sur elle l'excédent de la population. Un projet sur les habitations à bon marché n'est qu'en voie de réalisation lente. Cette politique imprévoyante a causé l'enrichissement des propriétaires fonciers, enrichissement suspendu actuellement par l'effet des moratoria. *Rapport de M. Dausset sur le budget général de la Ville de Paris, 1916.* La situation actuelle (1919) semble pleinement donner raison à nos prévisions.

en cas de succès, par les impôts socialistes qui ont pour but la mise en exploitation rationnelle de terres, insuffisamment ou non utilisées. L'Angleterre et le Canada ont adopté cette pratique (1). Le gouvernement espagnol, sur l'instigation de M. Alba, Ministre des Finances, est allé encore plus loin dans ce sens : Non seulement l'impôt foncier est basé sur le rendement possible des terres, non seulement des pénalités fiscales frappent le propriétaire qui exploite insuffisamment son fonds, mais encore on reconnaît un droit d'expropriation à l'individualité qui s'engage à obtenir une meilleure productivité (2).

Les localités sont même autorisées à lever une taxe sur l'accroissement de richesse ou de valeur provoqué par la mise en œuvre de l'impôt socialiste (3).

La plus-value ainsi réalisée apparaît donc ici avec un caractère mixte bien défini, puisqu'entièrement due à l'effort individuel, elle sert cependant de prétexte à une imposition au profit de la collectivité.

Depuis le début de la guerre actuelle, la France a pris des mesures analogues qui, destinées à la mise en culture des terres abandonnées, provoquent l'apparition de ces plus-values mixtes.

Tout organe de puissance publique contribue à

---

1. Voir chapitre II, 2<sup>e</sup> partie.

2. *Gazette de Madrid*, n° 276 du 20 octobre 1916, p. 57-63.

3. Article 37.

l'apparition de nombreuses plus-values. L'individu, par la politique qu'il suit, agissant de sa propre initiative, influence de même les manifestations du phénomène.

## SECTION II

### L'ACTION INDIVIDUELLE CRÉATRICE

(Individus isolés ou groupés)

« Pas plus que l'Etat, forme politique du groupement humain, la société, c'est-à-dire le groupement lui-même, n'est un être isolé, ayant en dehors des individus qui le composent une existence propre » (1).

L'individu, seul être conscient, poursuivant sa subsistance et la reproduction de son espèce, est, à travers le milieu social, à l'encontre du milieu naturel, l'unique dispensateur d'activité créatrice. C'est de l'agrégation des diverses forces individuelles que dérivent la richesse et son accroissement, la plus-

---

1. Léon Bourgeois, *op. cit.*, p. 40; il cite en outre la réponse de M. Yves Guyot à Lafargue: « Quand les socialistes parlent de sociétés, des droits et des devoirs de la société et les opposent aux droits de l'homme, ils attribuent à cette société une existence propre, une vitalité spéciale, une grâce particulière que ne lui donnent pas les individus qui la composent et ils oublient de répondre à la question suivante: « Qu'est-ce que cette société? » Yves Guyot, *La Propriété*, p. 254.

value en conséquence. Mais dans notre organisation sociale, il est impossible de déterminer le rôle de chaque individu dans l'apparition de plus-values : trop d'efforts s'entrecroisent, s'amplifient, ou au contraire s'annihilent. Parfois, cependant, entre l'action d'un individu ou d'un groupe d'individus, il est possible de dégager des rapports de causalité : quelquefois, l'individu poursuivant son intérêt personnel suscite indirectement la formation d'une plus-value dont profitent d'autres individus. D'autres fois, l'individu tente, par des mesures propres, de provoquer en sa faveur le phénomène de plus-value.

Le premier cas est le plus fréquent, car il est bien peu d'activités individuelles qui ne profitent pas directement ou indirectement à autrui. Pour le montrer, il n'est pas besoin d'un long raisonnement ; un simple exemple suffit : La firme Schneider, en France, ayant réussi dans son entreprise, a voulu et pu lui donner sans cesse de l'extension. Groupant à l'origine quelques dizaines d'ouvriers, elle en emploie actuellement des milliers. Ses besoins en matières premières, en crédits de toutes sortes, ont été à ce point formidables qu'ils ont eu leur répercussion d'abord sur le marché régional, puis national, enfin mondial. Le Creusot est devenu une grande cité, des plus-values foncières, des plus-values affectant le revenu de la plupart des producteurs ou commerçants de la contrée ont fait leur apparition. Les

Schneider sont les véritables créateurs de celles-ci, mais cependant leur activité n'a pas été motivée par le désir de les susciter ; elles sont la conséquence d'une activité générale, poursuivant un autre but, elles sont venues « par-dessus le marché ». Souvent, par contre, l'apparition d'une plus-value provoquée par la mise en œuvre d'activités individuelles est destinée, soit à satisfaire les besoins du créateur de la plus-value, soit à lui permettre de s'en servir comme d'appât vis-à-vis d'autres individus dont l'activité lui serait profitable. Ce but est atteint par la spéculation, soutenue par l'organisation mondiale du crédit, les coalitions de producteurs ou de travailleurs.

Spéculer, c'est non seulement prévoir les écarts qui peuvent affecter le prix des choses, mais c'est encore les provoquer. C'est dans ce sens général que nous entendrons « la spéculation » ; car c'est alors seulement qu'on peut lui reconnaître un véritable caractère créateur. La spéculation peut affecter tous les agents de production sous leurs diverses formes.

## § 1. — La spéculation foncière

La spéculation se porte plus volontairement sur les terrains urbains (1) : elle consiste à restreindre

---

1. La spéculation foncière peut se manifester aussi bien sur les terres arables que sur les terrains urbains ; mais les terres arables existant en nombre beaucoup plus considérable, et d'autre part le besoin de terrains urbains étant plus soudain et plus intense, l'étude



leur offre et à intensifier leur demande. Le spéculateur agit tout d'abord en vue de raréfier l'offre de la terre : Mais la terre existe en quantité indépendante de la volonté humaine ; aussi le spéculateur ne peut-il affecter que sa disponibilité. Il y parvient en accaparant des terrains et en se refusant temporairement à leur aliénation. Il tend ainsi à réaliser un monopole de fait de la propriété foncière. Mais ce but est difficilement et rarement atteint par suite de la concurrence virtuelle qu'il laisse subsister. S'il peut, en effet, se procurer de nombreux terrains (1), il ne peut

---

de la spéculation urbaine est plus intéressante et retiendra seule notre étude.

Nous devons signaler d'autre part que, dans une ville, la spéculation ne se porte pas également sur les terrains de tous les quartiers : En effet, dans les villes, les plus-values sont plus faibles dans les quartiers pauvres que dans les quartiers riches. Dans ces quartiers les propriétaires peuvent élever les loyers sans rencontrer de fortes résistances de la part de leurs locataires. Au contraire, dans les quartiers ouvriers. Si dans les quartiers riches, le capital étant plus rémunéré, tend à accuser une plus-value, par contre, dans les quartiers pauvres le capital étant moins rémunéré la plus-value sera moins probable. En conséquence : 1° les spéculateurs devront faire des opérations de plus grande envergure dans les quartiers ouvriers, car gagnant moins par opération ils devront multiplier les opérations pour obtenir un gain égal ; 2° ils ne seront pas tentés d'entreprendre leurs opérations dans des quartiers ouvriers déjà existants, car la plus-value est trop faible, mais ils se porteront dans les environs, là où le terrain étant moins cher, il leur sera ouvert une marge de bénéfices suffisants. Spéculation heureuse, car elle attirera la demande : en effet, pour des logements plus confortables, la population ouvrière aura à payer un loyer à peu près identique ou légèrement inférieur à celui qu'elle payait dans les quartiers anciens. Elle l'acceptera donc facilement et en conséquence un terrain ayant coûté moins cher produira un revenu égal. Halbwachs, *les Expropriations et le prix des terrains à Paris* (1860-1900), Cornély, 1909, p. 380.

1. Voir p. 2, note 1, chapitre II, au sujet de Schmaller Rand.

espérer en posséder l'intégralité : des avances en capital trop élevées seraient nécessaires ; des obstacles viendraient de la volonté contraire des propriétaires primitifs qui pressentant la spéculation veulent se réserver la possibilité de jouir de la plus-value en voie d'apparition.

Il se contente, en conséquence, de retenir le plus de terrains possibles.

L'offre ainsi restreinte, le spéculateur cherche à développer localement la demande des terrains, soit naturellement, soit artificiellement. *Artificiellement*, il y parvient en mobilisant la propriété foncière, c'est-à-dire en multipliant les transactions sur les terres et en opérant sur elles comme les spéculateurs en Bourse opèrent sur les valeurs mobilières (1). Il arrive ainsi à faire hausser très rapidement le prix des terrains. Souvent même il simule des opérations et s'appuie sur ces prix fictifs, pour exagérer les conditions à faire aux acheteurs, il enfle ainsi artificiellement la valeur des terrains. Quelquefois, à cette spéculation purement immobilière vient s'ajouter une spéculation mobilière. Des sociétés se forment pour l'achat et la revente des terrains, elles émettent des titres qui sont gagés, non pas sur la

---

1. C'est un phénomène psychologique connu que, sous l'appât d'un bénéfice considérable, rapidement réalisable, alors même qu'il est aléatoire, sous l'influence de ventes fréquentes, créant dans le public une fiévreuse agitation, la demande s'intensifie et que les objets qui sont soumis à un tel agiotage atteignent une valeur de rareté.

valeur réelle, mais sur la valeur spéculative des terrains. Des manœuvres de Bourse se produisent, qui font même hausser les titres primitivement surestimés. Par tous ces moyens qui sont rien moins que répréhensibles au point de vue moral, on fait miroiter aux yeux du public, en amplifiant artificiellement la demande, la possibilité de devenir propriétaire et de réaliser ainsi des bénéfices considérables ; on obtient alors une demande réelle très forte. Le spéculateur peut de cette façon se débarrasser des terrains qu'il ne veut pas conserver, mais il ne fait ainsi qu'énervner le marché sans chercher à satisfaire de véritables besoins.

*Naturellement* aussi, le spéculateur peut agir sur la demande ; il prévoit l'avenir d'une région, mais seul il ne peut rien faire et a besoin de nombreux concours ; il entreprend les premiers travaux de mise en valeur, il fait de la publicité pour exciter la demande de terrains. Naturellement, par suite des travaux qu'il a effectués, il a donné de l'utilité à des terres autrefois sans valeur et c'est par cette utilité qu'il entend attirer le public, qu'il amplifie la demande et que plus tard il pourra jouir en rémunération de son initiative, de la plus-value qu'accuseraient ses terrains. L'activité de ce spéculateur en vue de faire apparaître la plus-value, peut être très diversifiée (1).

---

1. M. V. Fallon la met remarquablement en relief : « Générale-

On conçoit ainsi que, par une activité identifiable, le spéculateur puisse créer une plus-value foncière. Mais cette initiative particulière serait souvent sans effet si elle n'était pas soutenue par d'autres activités. L'individu ne dispose pas des capitaux importants qui sont nécessaires et il éprouve même de graves difficultés à les emprunter. Le crédit hypothécaire intervient ici pour soutenir son action : dans certains pays, en Allemagne notamment, on a pu dire avec quelque exagération du reste, que les banques de prêts immobiliers créaient toute la spéculation foncière.

Ainsi l'individu isolé peut, avec le concours d'au-

---

ment... le spéculateur n'achète pas des terrains pour les revendre tels quels : Acquéreur d'un bloc, il le divisera en parcelle, combinant au mieux les dimensions de chacune d'elles, sa largeur à front de rue et sa profondeur, de façon à répondre aux besoins du public, ou bien il l'aménagera en y traçant une rue et en établissant les canalisations nécessaires, ou bien encore il y bâtira une première maison pour rompre l'isolement et amorcer le peuplement du quartier ; ou bien il fera des démarches pour obtenir le prolongement d'une ligne de tramways, l'installation de l'eau et de l'électricité, la création d'une école, l'érection d'une église, etc., abandonnant s'il le faut une partie de sa propriété. De même, l'entrepreneur de constructions, qui achète des terrains pour y bâtir des maisons et les vendre une fois construites, spéculera sur la hausse qui pourrait survenir dans l'intervalle de l'achat du terrain et de la vente des maisons. Enfin, l'entrepreneur de location d'immeubles, qui reprend des maisons bâties pour les exploiter, tiendra compte dans ses prix d'achat et de loyer des plus-values probables des immeubles et du terrain. Il arrive qu'un seul et même individu joue successivement ces différents rôles d'entrepreneur de terrains, d'entrepreneur de construction et d'entrepreneurs d'exploitation d'immeubles mais toujours il jouera concurremment celui de spéculateur.

V. Fallon, *op. cit.*, p. 141-142.

tres individualités, en agissant sur l'offre et la demande des terres, provoquer une plus-value foncière. Son intervention n'est du reste pas limitée à la création de plus-values foncières ; elle s'exerce de même dans tous les domaines de son activité.

## § 2. — La spéculation sur les valeurs mobilières

La spéculation sur valeurs mobilières se flatte d'avoir pour effet d'équilibrer les cours. Vue dans son ensemble, on peut lui reconnaître un semblable rôle, mais le spéculateur individuellement ne poursuit pas une fin aussi désintéressée, il recherche le bénéfice que lui procure la variabilité des cours. La plus value dont les valeurs mobilières sont susceptibles constitue un stimulant utile à son activité soit qu'il désire en profiter par lui-même, soit qu'il s'en serve comme d'appât pour placer les titres dans le public. Le spéculateur aura ainsi tendance à provoquer l'apparition d'un phénomène qui lui est profitable : il lui faudra, comme toujours, agir sur l'offre pour la raréfier et sur la demande pour l'amplifier. La restriction de l'offre est généralement facile : au moment d'émission nouvelle on tempère les négociations en Bourse, dans tous les autres cas on accapare le plus de titres possibles.



Pour intensifier la demande, on use des procédés ordinaires de réclame ; quelquefois même, on élargit fictivement les opérations d'achat. L'existence d'un marché à terme, jointe à la pratique des reports, facilitent ces opérations à découvert et rendent effectif le concours des organismes de crédit dans la création de la plus-value.

Le spéculateur en Bourse fait, comme le spéculateur foncier, figure de créateur de plus-values ; comme lui cependant il ne peut rien s'il n'est soutenu par des individus isolés ou groupés disposant de capitaux et les mettant à sa disposition.

La spéculation n'est pas spéciale aux marchés financiers ; elle s'exerce de même dans les Bourses de marchandises et engendre là encore l'apparition de plus-values.

### § 3. — Les ententes entre producteurs : les coalitions, trust, etc...

La tendance au monopole qui se pressent à travers la spéculation s'accroît dans les coalitions de producteurs.

La demande, échappant en ce cas particulier à tout contrôle individuel, c'est sur l'offre qu'agissent les producteurs pour faire apparaître la plus-value.

En se groupant ils concentrent la production, ils

en diminuent le coût, soit par la réduction des dépenses d'ordre commercial : publicité, représentation, frais généraux, soit par le perfectionnement de la technique : amélioration de l'outillage, utilisation rationnelle et intensive de la main-d'œuvre et des sous-produits. Supportant ainsi des charges moins lourdes et disposant de moyens financiers plus étendus ils peuvent consentir d'importants sacrifices pécuniaires et attirer ainsi le consommateur.

La concurrence s'affaiblit et arrive même dans certains cas à disparaître. Le syndicat de producteurs est dorénavant libre de fixer le prix de vente. Il jouit alors de plus-values, dont la durée et l'amplitude sont fonctions de l'étendue du monopole réalisé et de la concurrence virtuelle qui reste toujours à craindre.

En pratique, l'entente des producteurs se réalise par voie de corners, trusts, cartels, fusions et entraîne souvent aussi une intégration d'industries, qui solidaires entre elles, sont cependant d'activités diverses.

Cette plus-value, créée par des actions individuelles, coordonnées, peut ainsi s'étendre très loin.

La plus-value qui, à certaines occasions, se manifeste dans la rémunération du travail, peut, elle aussi, être provoquée par la coalition de forces individuelles.

#### § 4. — La hausse des salaires et les ententes ouvrières

Depuis le milieu du xix<sup>e</sup> siècle, la rémunération du travail a eu tendance à s'élever (1). Un lien de causalité n'existerait-il pas entre l'action syndicale et l'augmentation générale des salaires ? Des auteurs, dont M. Colson, reconnaissent que, dans certains cas, ce relèvement est la conséquence d'une pression exercée par les syndicats ouvriers sur l'employeur. Ils croient toutefois qu'en général cette action peut seulement anticiper sur la hausse normale des salaires. Une augmentation injustifiée de la rémunération provoquerait des concurrences qui amèneraient promptement la baisse, mais que ce soit seulement en donnant à ses membres plus de facilités pour profiter immédiatement des circonstances favorables (2), le syndicat n'en intervient pas moins dans l'apparition des plus-values du salaire.

Il ne cherche pas, en général (3) à modifier les

---

1. Voir chapitre I, section III.

2. Colson, *Cours d'Economie politique*, t. I, p. 375.

3. Parfois il pourrait influencer sur l'offre de travail en restreignant l'apprentissage dans la profession. Le fait a été constaté.

conditions du marché (1) : le plus souvent, il tente d'imposer d'autorité ses décisions aux employeurs par la menace de grève, particulièrement efficace dans les périodes de prospérité générale (2). Parfois aussi, il s'efforce de conquérir le monopole du travail dans la profession afin d'avoir plein contrôle sur les salaires. A cet effet, il édicte que nul syndiqué ne pourra travailler au-dessous du tarif fixé par lui et que nul ouvrier ne pourra être employé s'il n'est syndiqué.

Pour faire respecter ses résolutions, il frappe d'exclusion les syndiqués qui ne s'y soumettent pas et met en interdit les ateliers qui embauchent des non-syndiqués.

1. Par ce moyen, les syndicats rendent le salaire plus mobile: ils lui font ressentir toutes les oscillations du marché au lieu de ne leur laisser subir que des variations lentes et durables.

2. *Annuaire statistique*, 1913 (statistique générale de la France). Imp. Nat., p. 106 et 107. Nombre de grèves provoquées par des questions de salaires. Proportions des réussites partielles ou complètes.

**1913**

| CAUSES                                                                                                   | NOMBRE |                     |           | RÉUSSITE |          |           | TRANSACTION |          |           | ÉCHEC  |          |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|-----------|----------|----------|-----------|-------------|----------|-----------|--------|----------|-----------|
|                                                                                                          | Grèves | Etablis.<br>atteint | Grévistes | Grèves   | Etablis. | Grévistes | Grèves      | Etablis. | Grévistes | Grèves | Etablis. | Grévistes |
| Demande d'augmentation<br>de salaire . . . . .                                                           | 634    | 5.807               | 77.418    | 100      | 5.012    | 8.989     | 255         | 3.260    | 36.715    | 279    | 1.535    | 31.714    |
| Réduction de salaire . . . .                                                                             | 36     | 90                  | 9.354     | 6        | 33       | 360       | 12          | 16       | 809       | 18     | 41       | 2.185     |
| Demande de diminution<br>du temps de travail avec<br>maintien ou augmenta-<br>tion de salaires . . . . . | 84     | 2.091               | 32.218    | 19       | 170      | 2.020     | 19          | 935      | 14.964    | 46     | 986      | 15.234    |

Les grèves provoquées en temps de crise sont généralement variées à l'échec.

C'est dans ce but qu'ont été apposées des marques de connaissance ou labelle sur les objets fabriqués dans les usines qui acceptent les conditions syndicales de travail. L'emploi des objets qui n'en sont pas revêtus est prohibé et la prohibition est sanctionnée par la mise en interdit des consommateurs qui la transgressent.

Dans l'état actuel de l'organisation syndicale, ces divers moyens de contrainte parviennent assez fréquemment à entraîner l'élévation des salaires, élévation d'autant plus remarquable qu'elle correspond à une diminution corrélative des heures de travail.

Tous les agents sociaux, depuis l'individu jusqu'à l'Etat, peuvent donc provoquer l'apparition d'une plus-value en agissant sur l'échange des produits d'un quelconque des agents de la production. *Mais l'action déterminable d'un agent social, de forces naturelles ou du hasard, n'est jamais la cause directe de la plus-value, qui n'est que la manifestation des rapports entre la consommation et la production des choses, rapports se développant dans le milieu social. Cependant, agents sociaux, forces naturelles ou hasard agissant dans et sur le milieu social peuvent modifier les rapports de l'offre et de la demande des produits et contribuer ainsi à déséquilibrer la valeur normale en faisant apparaître des plus-values ou des moins-values.*

*L'action de ces agents n'est donc pas la cause directe*



*de la plus-value, mais seulement une cause indirecte.*

Les causes directes, actions et réactions infiniment complexes de la vie sociale, sont trop nombreuses et trop souvent même indéterminables et impondérables pour prêter à l'étude. Par contre, les causes indirectes sont manifestes et si leur nombre est grand, l'influence de certaines d'entre elles est assez sensible pour permettre de dégager une loi générale de causalité : *lorsque, sous l'influence de l'activité identifiable d'agents sociaux, de forces naturelles ou du hasard, l'offre des produits se raréfie par rapport à leur demande ou si, par voie d'autorité, le libre jeu des lois de l'offre et de la demande se trouve contrecarrée dans un même sens, il se produit un déséquilibre dans le milieu social normal, déséquilibre qui se manifeste par l'apparition de plus-values.*

## CHAPITRE IV

### LA PLUS-VALUE : PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE (1)

---

Les développements précédents ont tendu à démontrer, contrairement à l'opinion doctrinale, généralement admise, que les phénomènes de plus-values affectent ensemble les divers facteurs de la production (1). Leur intensité et leur durée varient suivant le facteur sur lequel ils se manifestent. Les données statistiques l'établissent et le raisonnement logique l'expliquent (2). Mais sous cette apparente diversité se révèle une unité réelle et profonde : tous les faits de plus-value présentent en effet une essence commune, puisqu'ils consistent tous en un gain de

---

1. V. chap. I et III.

2. Ces distinctions dérivent de la plus ou moins grande facilité de multiplication des instruments de production qui les accusent. En effet la plus-value dérivant de l'insuffisance relative de l'offre par rapport à la demande sera d'autant plus durable et plus intense que l'offre restera le plus longtemps inférieur à la demande, ce qui arrive lorsque la faculté d'accroissement de l'offre est restreinte. V. à ce sujet Marshall, *op. cit.*, t. II, p. 132, cité chap. III, où il établit la série continue des plus-values à partir de la plus durable.

circonstances. D'autre part ils proviennent tous d'une source unique, puisqu'ils sont engendrés par l'infériorité relative de l'offre du facteur envisagé par rapport à sa demande.

L'unité de substance et l'unité de causes justifient l'unité de régime juridique appliqué par les législations positives aux divers phénomènes de plus-value quels qu'ils soient. Le Code civil français notamment leur impose à tous le régime de l'appropriation individuelle. L'article 546 dispose : « La propriété d'une chose soit mobilière soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement soit artificiellement (1). »

L'appropriation individuelle de la plus-value, bien qu'elle soit ainsi consacrée par la loi n'est pas sans soulever la critique. Ses adversaires lui reprochent de ne satisfaire à la fois ni l'équité, ni l'utilité sociale.

Leur critique n'est en général dirigée que contre l'appropriation de telle ou telle plus-value, mais par suite de l'unité constatée du phénomène, il y a lieu d'étendre leurs conclusions spéciales à toutes les autres catégories de plus-values.

Il peut se faire cependant que soit à raison de la nature des facteurs qu'elles affectent, soit à raison de leur diversité apparente, les plus-values suscitent des appréciations différentes.

---

1. Voir aussi Code civil, art. 547, 556, 559, 561, 564.

## § 1. — La propriété individuelle des plus-values du point de vue de l'équité

PREMIÈRE PROPOSITION. — *Le phénomène de plus-value est apparu à travers les causes qui le suscite comme éminemment social : le régime juridique qui en accorde l'exclusive jouissance à un détenteur individuel est injuste puisqu'il dépossède la collectivité d'une création qui lui est imputable. L'Etat, représentant de la communauté en est le seul légitime propriétaire.*

Telle est sous une forme synthétique l'argumentation des économistes qui condamnent la propriété particulière des plus-values soit qu'il s'agisse de celles de la terre comme George, Mill et Wabras, ou de celles du capital comme K. Rodbertas, Lassalle, Karl Marx.

Le droit de l'auteur sur le produit, qui se trouve implicitement consacrée par cette doctrine, n'est pas une de ces formules incontestables que légitime la simple affirmation : les conséquences qu'elle entraîne sont trop graves pour qu'elle puisse être indifféremment adoptée : reconnaître ce principe de répartition c'est non seulement atteindre le droit individuel sur la plus-value mais encore mettre en doute la notion même de toute propriété individuelle. A toute création humaine, en effet, collaborent non seule-

ment le travail et l'intelligence personnels d'un homme, mais ceux de ses contemporains et de ses devanciers, enserrés dans la solidarité sociale, aussi bien que les énergies naturelles : physiques ou chimiques. Il n'apparaît donc dans le produit quel qu'il soit qu'une part insignifiante, due au facteur personnel.

La logique obligerait alors à condamner non seulement la propriété individuelle des plus-values, mais encore tous les bénéfices que recueillent l'individu.

2° Chacun, dit-on, doit recevoir attribution d'une part du produit, proportionnelle à l'influence exercée par lui sur sa formation.

Mais en ce qui concerne la plus-value, l'étude de ses causes a démontré la diversité nombreuse des facteurs qui contribuaient à son apparition (1). La répartition selon le principe invoqué, nécessiterait donc une ventilation dont la difficulté approche de l'impossibilité.

3° L'Etat, proclamé représentant de la collectivité, se verrait attribuer la part des plus-values qui reviendrait à celle-ci. Son titre à ce bénéfice est tout aussi fragile que celui de l'individu : pas plus que lui il ne participe à la formation du phénomène. Comme lui il jouirait souvent d'un gain immérité, les collectivités étrangères contribuant tout autant et parfois même plus que la collectivité nationale

---

1. V. chap. III.



à l'apparition des plus-values sur son territoire (1).

DEUXIÈME PROPOSITION. — *Le phénomène de plus-value se manifeste au détriment de certains facteurs de la production qui n'en sont pas susceptibles et l'appropriation individuelle de cette plus-value crée ainsi une inégalité de positions entre les producteurs.*

— George formule cette critique à l'égard de la plus-value foncière : Admettant que la valeur du produit est égale à la somme de la rente foncière (2) et des rémunérations du capital et du travail, il pose que, le capital et le travail ne peuvent jamais obtenir en intérêts et en salaires plus que ce qu'ils auraient obtenu, en étant appliqués à la portion de terre la moins fertile. En conséquence, les salaires et l'intérêt ne dépendent pas du produit du travail et du capital, mais de ce qui reste après que la rente aura été prélevée (3). Ainsi, lorsque se manifestent en même temps un accroissement de la puissance productive et une plus-value foncière, les salaires et l'intérêt ne subissent aucune augmentation (4) : si la rente croît proportionnellement, toute la surproduction est absorbée par la rente. Salaires et intérêts demeurent stationnaires.

Si la rente augmente suivant une progression plus rapide que la puissance productive, la rente ab-

---

1. V. chap. III.

2. Revenu de la terre qui comprend la plus-value.

3. H. George, *Progrès et pauvreté*, p. 163.

4. *Ibid.*, p. 164-165.

sorbe plus même que l'accroissement de richesse, et malgré des apports plus grands, en capital et en travail, salaires et intérêts baissent.

C'est seulement lorsque la valeur de la terre ne croît pas aussi vite que la puissance productive, que les salaires et les intérêts peuvent augmenter en corrélation avec elle. La plus-value foncière apparaît donc comme perçue au détriment des travailleurs et des capitalistes.

Pour K. Rodbertus (1) et Lassalle, l'agent confiscateur de l'effort individuel n'est plus la terre en particulier, mais le capital en général : la rémunération du travail, dépend de la situation respective de l'offre et de la demande sur le marché du travail, toutefois le salaire ne peut guère s'élever au-dessus du salaire naturel, c'est-à-dire du coût de production du travail. Or, la productivité du travail augmente constamment, les produits accusent des plus-values sensibles, en conséquence seuls les détenteurs du capital sont à même de jouir de ces superbénéfices. Karl Marx fait remarquer de même que le travail étant la seule source de valeur qui puisse produire plus de valeur qu'elle n'en possède elle-même, les plus-values capitalistes n'existent qu'à

---

1. *Le Capital*, p. 153 : « La part du produit que reçoivent les producteurs se règle en définitive et en général non pas sur le résultat de leur production, mais sur la quantité de produits qui suffit pour leur donner la force de continuer à travailler et les moyens d'élever leurs enfants ».

raison d'une spoliation dont souffre le travailleur dans sa rémunération.

Bastiat et Carey rétorquent cette critique en prétendant que la part du travail, qui croît plus vite que celle du capital, prélève une plus-value et spolie, pourrait-on dire, les facteurs concurrents de la production. Sans aller jusque-là, ils constatent à leur époque une baisse constante du taux de l'intérêt, ils soutiennent même que cette diminution de rémunération du capital profite exclusivement au facteur travail.

Le rapprochement de chacune de ces théories suffit à montrer leur degré d'abstraction. Les faits viennent en outre témoigner du caractère théorique de ces conceptions :

1° Les salaires croissent non seulement absolument, mais encore comparativement au coût de production du travail.

Salaires (index numbers : celui de 1900 supposé = 100) (1).

| Années             | 1810 | 1820 | 1830 | 1840 | 1850 |
|--------------------|------|------|------|------|------|
| Sal. nom .....     | 41   | 43   | 45   | 48   | 51   |
| Coût de la vie.... | 74   | 80   | 83,5 | 84,5 | 85,5 |
| Pouv. d'achat....  | 55,5 | 53,5 | 54   | 57   | 59,5 |

| Années             | 1860 | 1870 | 1880 | 1890 | 1900 | 1910 |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|
| Sal. nom .....     | 60   | 71   | 82   | 92   | 100  | 110  |
| Coût de la vie.... | 95,5 | 103  | 110  | 103  | 100  | 104  |
| Pouv. d'achat....  | 63   | 69   | 74,5 | 89,5 | 100  | 106  |

---

1. St. générale de la France, *op. cit.*, *loc. cit.*

La loi d'airain des salaires est démentie par les faits.

Il en est de même pour les propositions d'Henry Georges, car en même temps que se manifeste une hausse des salaires, il a été constaté :

2° Que la plus-value du sol et l'intérêt évoluaient souvent simultanément.

En France, alors que la plus-value du sol se manifestait intense de 1851 à 1879, le taux d'intérêt (1), s'élevait de 3,5 0/0 (1852), à 4,3 0/0 (1878). L'évaluation faite en 1908 (2) montre qu'à partir de ce moment (1878) la valeur du sol a décru et le taux d'intérêt a suivi un mouvement analogue jusqu'en 1897. Si depuis lors le taux d'intérêt subit une hausse constante, il n'y a pas à conclure, à une divergence de mouvement entre les deux facteurs, mais plutôt à un devancement de mouvement pour l'intérêt, qui est de sa nature plus mobile.

3° Des études statistiques entreprises par M. Colson, venant s'ajouter au fait que le taux d'intérêt ne décroît pas constamment, démontrent que l'augmentation de rémunération du travail n'a pas lieu au détriment du capital. Il établit en effet que depuis 1829 la part du capital a quadruplé tandis que celle du travail n'a augmenté que dans la proportion de 1 à 3 1/2. Ainsi se trouve infirmée la doctrine émise par Bastiat et Carey.

---

1. D'après la rente française 3 0/0.

2. V. chap. I.

Enfin au cours de l'analyse faite des phénomènes de plus-values il a été souligné que les diverses espèces de plus-values pouvaient coexister à une même époque (1) : ce qui rend tout au moins improbable l'exactitude simultanée des théories en cause.

Toutefois il faut reconnaître une part de vérité à cette seconde proposition en ce qu'elle fait état de l'interdépendance réciproque des trois facteurs de la production :

En principe, la rémunération d'un des facteurs de la production agit sur l'offre ou plus exactement sur le coût de production, qui fixe généralement l'offre, et sur la demande des deux autres facteurs.

Il peut ainsi se faire que la rémunération d'un des facteurs influe sur celle des deux autres. La plus-value, consistant en une surrémunération, doit avoir de semblables répercussions ; mais de là à conclure que la plus-value d'un facteur n'existe qu'au détriment des autres il y a loin : Dans l'hypothèse normale, où les divers facteurs s'équilibrent, la supposition est nettement erronée : Supposons en effet qu'une plus-value urbaine se manifeste. Le propriétaire élève son loyer : travailleurs et capitalistes supportent cette hausse pour un temps, puis à leur tour augmentent le prix de leurs services. Comme le propriétaire foncier ne peut se passer, dans le développement de son activité, du concours des

---

1. V. chap. I.



autres, il supportera, pour partie, en définitive les charges de la plus-value dont il a joui initialement. La répercussion est dans ce cas circulaire : elle ne peut en conclusion préjudicier à aucun producteur, elle n'est nuisible qu'au consommateur non producteur, à celui dont l'activité est rémunérée à un taux fixe : fonctionnaires, obligataires ou créanciers quelconques. Les plus-values de guerre sont des illustrations de la répercussion circulaire, sauf pour quelques personnalités directement éprouvées.

Ce n'est que dans un cas très spécial que peut se réaliser la critique des adversaires ; suivons notre exemple : supposons capitaliste et travailleur, défavorisés sur leur marché propre par une offre relative de capital ou de travail trop nombreuse et incapables par le fait de compenser la hausse du loyer de la terre, que leur impose le propriétaire foncier, maître sur son marché. Le détenteur du sol jouira d'une plus-value exclusive et celle-ci sera perçue au détriment des autres producteurs qui auront à la supporter sans pouvoir la répercuter. Mais telle situation implique au profit du propriétaire foncier un monopole de fait qui se forme rarement (1).

L'exemple donné pourrait être retourné et servir en des cas analogues pour les autres facteurs de la production : mais la réalisation en sera moins aisée, la terre étant le facteur le moins facilement multi-

---

1. V. chap. précéd., p.

Petsche

pliable et étant en conséquence le plus apte à susciter un monopole local et temporaire.

TROISIÈME PROPOSITION. — *La plus-value étant un phénomène purement mécanique, ne peut être juste ou injuste en elle-même. Son appropriation individuelle ne peut être condamnée sans mettre en cause l'organisation sociale actuelle dont elle est une conséquence.*

On a pu constater au cours des discussions précédentes que la plus-value était un phénomène de valeur et que sa formation se perdait ainsi dans l'ensemble et la multitude innombrable des actions et des réactions humaines sur le milieu social. Aucune cause ne peut être dite en elle-même essentielle ou déterminante : la plus-value, si elle n'est pas spontanée, apparaît comme telle. Donc elle ne doit pas être soumise au critérium de l'équité, qui, restant subjectif, n'est pas applicable aux phénomènes purement mécaniques.

Dès lors, on peut dire que la plus-value est une conséquence nécessaire de l'organisation sociale actuelle : l'individu se trouve en effet soumis à la pleine et entière responsabilité économique : il doit subir sur ses biens les conséquences, bonnes ou mauvaises de son activité propre, de celle d'autrui, s'exerçant dans la limite du droit. Il supporte, en outre, les répercussions des éléments naturels et de cette foule d'inconnus, d'impondérables que l'igno-

rance dénomme hasard. Cette responsabilité économique lui donne la faculté de s'enrichir et de s'appauvrir, le droit de jouir des plus-values mais aussi le devoir de supporter les moins-values.

C'est sur ce principe que se trouve basée l'organisation sociale actuelle dont le véritable moteur est le seul intérêt personnel. Supprimer ce stimulant à l'activité individuelle, en rendant la collectivité responsable ou laisser à l'individu toutes les chances mauvaises, en attribuant à la Communauté les bénéfices de la conjoncture heureuse, serait frapper d'inertie, tout le délicat mécanisme de la Société individualiste. Seule du reste cette dernière solution est à envisager car la prise en charge des pertes par la Collectivité parait, dès le premier abord, pure utopie : la plus-value est un phénomène notoirement instable, les revenus qui en dériveraient seraient donc aléatoires ; de plus au moment où les moins-values domineraient, lorsque la Collectivité aurait à déboursier, où trouver les ressources nécessaires, les plus-values ne coexistant pas généralement avec des moins-values généralisées ! Mais cette même solution se trouve en opposition avec le concept le plus élémentaire de justice : comment en effet expliquer que l'individu aurait à supporter toutes les répercussions mauvaises alors qu'on exigerait de lui la restitution de tous les bénéfices de la conjoncture heureuse !

L'argument invoqué a trop souvent été développé

pour qu'il soit nécessaire d'y insister<sup>(1)</sup> : remarquons cependant que l'existence du régime juridique actuel, justement modelé sur l'organisation sociale, doublerait l'iniquité de fait signalée d'une iniquité de droit regrettable.

Les chances de plus-values sont, sans être certaines, prévisibles en une certaine mesure ; comme aucun don gratuit n'est généralement consenti d'individu à individu, l'acquéreur d'un instrument de production paye au vendeur un prix correspondant non pas à la valeur actuelle de cet instrument mais à la valeur qu'il accusera dans un avenir relativement proche. La plus-value se trouve donc être souvent un bénéfice qui n'est pas aussi gratuit qu'on voudrait le dire. En déposséder son détenteur actuel serait non seulement injuste, mais intolérable pour les situations acquises et troublerait ainsi l'ordre social institué.

Lorsque l'on envisage l'appropriation des plus-values du point de vue de l'équité, un fait se dégage très net : la critique ou la justification ne s'arrête pas à l'appropriation des plus-values, mais met en cause tous les autres objets de propriété individuelle : si l'on admet la forme actuelle de répartition, l'attribution faite de la plus-value à l'individu paraît légitime ; si au contraire on la conteste, ce droit devient

---

1. Il a même été porté à la Chambre française par Pierre Leroy-Beaulieu. Chamb. des dép., 1<sup>re</sup> séance du 16 nov. 1911. *Journ. off.*, Débats, p. 3086 et s. *Annales. Ch. des dép.*, p. 270-272.

discutable et même insoutenable. Mais douter de l'organisation sociale existante serait faire œuvre doctrinale, et dépasser notre but. N'ayant pour fins que des solutions pratiques, nous devons respecter le cadre social actuel dont l'appropriation des plus-values est une conséquence normale.

§ 2. — La Propriété individuelle des plus-values du point de vue de l'utilité sociale.

Là n'est plus contestée la forme sociale qui nous régit ni les principes de répartition qui la dominent, on accepte l'état de fait, mais on insinue que l'appropriation individuelle des plus-values est une entrave au libre progrès de l'humanité.

PREMIÈRE PROPOSITION. — *La plus-value, étant un don gratuit réalisé automatiquement en certaines circonstances, constitue sous le régime de l'appropriation individuelle une prime à l'inexploitation.* — Quel intérêt en effet aurait le propriétaire foncier, par exemple, à effectuer sur son sol de vastes dépenses d'améliorations puisque sous l'influence du développement social, tôt ou tard, celui-ci augmentera de valeur ?

Le nombre de terrains insuffisamment exploités témoigne en faveur de la thèse soutenue.

Bien que spécialisée à la plus-value foncière cette



critique peut être étendue à la plus-value capitaliste : un individu spéculé sur le change : en 1898, au moment de la guerre hispano-américaine il a acheté des pesetas au cours de 0 fr. 45 ; en 1918, elles valaient 1 fr. 40 ; en vingt ans, son capital avait triplé sans qu'il ait eu à faire le moindre effort ; comment nier alors que la plus-value ne soit une prime à l'inaction ?

L'appropriation individuelle des plus-values du travail, ne se prête pas à semblables objections, on imagine mal un individu qui resterait oisif pour jouir d'une plus-value automatique de son travail ! (1).

Si l'existence d'un régime juridique, consacrant la plénitude du droit de l'individu sur sa chose, devait suffire à rendre légitime toute attitude de sa part, l'article 544 du Code civil permettrait à lui seul la réfutation (2).

Mais les lois positives peuvent demeurer intactes dans leurs textes rigides ; sous la poussée des faits, des besoins pratiques, de nouvelles conceptions juridiques se forment. Le texte écrit subsiste, « mais il est devenu sans force et sans vie ; ou bien par une

---

1. Et encore ne pourrait-on pas assimiler aux précédents le fait de grève ? l'individu confiant en l'action syndicale, se refuse à travailler escomptant le superbénéfice que celle-ci lui procurera sans effort de sa part !

2. « La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements. »

exégèse savante et subtile on lui donne un sens et une portée auxquels n'avait point songé le législateur quand il l'écrivait » (1).

Le droit de propriété s'est ainsi modifié, il n'est plus intangible et absolu, il est devenu la condition de la prospérité des sociétés, la propriété, à vrai dire, n'apparaît plus comme un droit, mais comme une fonction sociale.

La législation moderne, encore très fragmentaire dont la guerre cependant a amplifié la tendance jalonne les étapes de cette évolution : ce sont les lois allemandes et anglaises, combattant l'inexploitation du sol, c'est la loi française sur les terres incultes, l'extension récente des servitudes et des expropriations publiques, les nouvelles lois successorales, la tarification des prix, les mesures diverses conditionnant l'intérêt personnel à l'utilité générale. M. Duguit (2), synthétise cette transformation du droit, qui reste encore à l'état latent dans sa généralité lorsqu'il écrit : « Le propriétaire, c'est-à-dire le détenteur d'une richesse a, du fait, qu'il détient cette richesse, une fonction sociale à remplir ; tant qu'il remplit cette mission ses actes de propriétaire sont protégés. S'il ne la remplit pas ou la remplit mal : si par exemple, il ne cultive pas sa terre, laisse sa

---

1. Léon Duguit : *les Transformations générales du Droit privé depuis le Code Napoléon*. Alcan édit. Paris, 1912, p. 3 et 4.

2. *Op. cit.*, p. 21. V. aussi Jaurès, *Etudes socialistes*, 6<sup>e</sup> éd. Lib. Ollendorff. Paris, 1902, p. 163, 173, 175, 187, 204, 227, 240.

maison tomber en ruine, l'intervention des gouvernants est légitime, pour le contraindre à remplir sa fonction sociale *qui consiste à assurer l'emploi des richesses qu'il détient conformément à leur destination* ».

Devant l'état nouveau des conceptions juridiques la fin de non-recevoir, tirée du droit écrit, ne subsiste pas : peu importe que la loi protège l'inactivité du propriétaire si les faits ou la logique démontrent la réalité des griefs opposés à l'appropriation individuelle des plus-values.

Il est évident que des cas particuliers même assez nombreux peuvent être cités en faveur de la thèse soutenue, mais de multiples raisons s'opposent à ce qu'elle puisse être généralisée : La politique expectante que l'on prête au détenteur des richesses susceptibles de plus-values, ne tient pas compte des nécessités de la vie : cette faculté d'attente n'est en effet possible que si le propriétaire a par ailleurs mis en réserve ce qui lui est utile pour assurer sa subsistance.

Seuls en conséquence les individus, riches par eux-mêmes ou disposant de crédit, peuvent se permettre de tenter pareille spéculation. La limitation ainsi apportée à la critique s'accroît encore à raison des risques qu'implique l'opération : il est incontestable et des faits répétés peuvent le démontrer, que la plus-value escomptée n'apparaît pas toujours.

L'intérêt du propriétaire semble même en totale opposition avec une semblable pratique : il encourrait non seulement l'incertitude des prévisions ; mais encore il risquerait d'avoir entrepris une opération, qui, par suite de la durée souvent longue, de réalisation des plus-values, pourrait être moins avantageuse qu'une utilisation normale et productive de ses richesses. Prenons l'exemple du spéculateur sur le change, qui, en vingt ans, a triplé son capital : pour que pareil résultat lui fût acquis il eût fallu qu'il liquidât sa position au cours le plus élevé. Prévoyant une hausse nouvelle il a pu attendre, mais par suite des événements la peseta a perdu en quelques jours 30 o/o de sa valeur relative, son bénéfice s'en est trouvé d'autant diminué. S'il ne réalise pas, s'il attend encore, tout le gain qu'il escomptait peut ainsi s'effriter. Pour lui où est l'avantage, puisque sans courir des risques spéciaux il aurait pu, sans pertes d'intérêts, profiter d'un bénéfice semblable, en investissant ses capitaux dans une entreprise industrielle présentant toutes garanties.

Il semble donc déjà que le grief invoqué ne doive pas avoir la portée qu'on lui donne ; cette constatation se renforce encore du fait que l'on impute à cause à la plus-value des inexploitations dont elle n'est pas responsable : Lorsque de vastes étendues de terrain restaient en jachères, dans le pays de Dordogne, avant la guerre, la cause n'en était pas

au désir du propriétaire de réaliser de futures plus-values, mais plutôt à l'insuffisante rémunération des capitaux investis en placements fonciers, mais à l'organisation défectueuse du crédit agricole et surtout à la dépopulation des campagnes.

Lorsqu'au lieu d'utiliser productivement ses capitaux, le propriétaire se livre à la thésaurisation, il ne faut pas croire qu'il escompte toujours les plus-values : le plus souvent il tend par là soit à se réserver des disponibilités immédiates, soit à se garantir contre les risques divers qui menacent son avoir lorsqu'il se trouve livré à la gestion d'autrui.

Ainsi se trouve maintenant réduite à de réelles proportions l'importance du « danger social » qui dérive de l'appropriation individuelle des plus-values. Et encore cette inutilisation des terres ou des capitaux lorsqu'elle existe et qu'elle est déterminée par l'appât de plus-values, n'est pas toujours aussi mauvaise que l'on pourrait le craindre, elle est même souvent une nécessité de la vie sociale.

Dans les campagnes l'existence de terres incultes, servant de parcs, de jardins, de terrains de jeu ou de chasses, ne répond pas en dehors du caractère esthétique que souvent ils présentent, à un véritable besoin, mais dans les villes par contre ils constituent des réservoirs d'air, des espaces susceptibles d'être aménagés en terrains de jeu, des emplacements pour chantiers, et peuvent être à ce titre con-



sidérés comme utiles tant à la santé publique qu'à l'organisation générale. Même lorsqu'ils ne servent à aucune de ces fins, lorsqu'ils paraissent absolument abandonnés, il ne faut pas de prime abord accuser le propriétaire de gaspillage au point de vue social : s'il ne les utilise pas actuellement, c'est qu'actuellement il ne pourrait pas en tirer le profit qu'il en escompte, c'est que le besoin social de leur utilisation ne s'est pas fait complètement sentir. Il s'abstient mais s'il ne le faisait pas il devrait soit prévoir le besoin futur, soit contenter le besoin qui se manifeste présentement : dans le premier cas les constructions entreprises ne trouveraient pas une utilisation intégrale et ne remunereraient qu'insuffisamment le propriétaire de ses débours ; dans le second cas elles ne satisferaient pas aux nécessités qui prendraient jour dans quelques années, il faudrait alors démolir et rebâtir. Utiliser, bâtir des terrains, avant leur parfaite maturité apparaît donc dans les deux cas comme un gaspillage de terrains, de travail et de matériaux. Par sa politique expectante le propriétaire urbain évite le gaspillage, qui ne profite à personne, au contraire, et se rend ainsi utile à l'ensemble de la collectivité (1).

---

1. « D'un autre point de vue, si l'agglomération de la population dans les villes prête à de graves inconvénients d'ordre social, il est désirable de n'y pas pousser la foule en lui offrant des terrains en dessous de leur valeur. L'appât serait funeste car il tenterait ceux-là précisément qui, moins bien doués, moins adaptés au milieu urbain, puis-

La thésaurisation elle-même, bien que précédant le plus souvent des mobiles purement égoïstes, n'est pas sans être heureuse en certaines circonstances ; lorsque par exemple en des périodes de crises, l'Etat a besoin d'argent pour rétablir par voie d'emprunt l'équilibre financier.

Les emprunts de guerre sont des illustrations de ce fait ; ministres des Finances ou spécialistes des questions financières ont en effet reconnu que la majeure partie des souscriptions provenait de la petite épargne, qui ignorant ou craignant les placements en valeurs mobilières, conservait par devers elle des sommes considérables en espèces : L'importance du numéraire recueilli au cours de ces opérations vient confirmer cette appréciation.

*S'il est possible de rencontrer des cas où l'appropriation individuelle des plus-values constitue une prime à l'inexploitation, il faut reconnaître toutefois à la suite de notre étude, que le fait est rare et que cette inexploitation est loin d'être toujours préjudiciable à l'organisation sociale actuelle.*

La critique ne désarme cependant pas et on soutient encore que :

---

qu'ils sont incapables de tirer de la situation ce que d'autres en offrent, succomberaient plus vite et accroîtraient le nombre des déracinés et des indigents ». V. Fallon, *op. cit.*, p.163 et suiv. A remarquer encore que la prévision du besoin futur est incertaine, et qu'en le devançant, le propriétaire, risquant de se tromper, peut être l'instigateur de « booms » dangereux.

DEUXIÈME PROPOSITION. — *L'appropriation des plus-values fait de son détenteur, un adversaire du progrès.*

Ricardo l'expliquait pour le propriétaire foncier, à qui toute amélioration agricole préjudicie puisque temporairement elle fait diminuer la rente (1), et des exemples historiques viennent le confirmer pour les autres facteurs de la production : A Paris ce sont les propriétaires urbains qui se sont opposés à l'extension du réseau métropolitain en banlieue pour éviter la concurrence de terrains nouveaux ; les bateliers du Rhin, comme les canuts de Lyon se sont faits les adversaires des perfectionnements mécaniques ; les raffineurs français sont intervenus à diverses reprises pour obtenir la limitation de la consommation de la saccharine. Les journaux imprimaient récemment qu'un syndicat pétrolier s'était rendu acquéreur, pour l'anéantir, d'une invention, destinée à remplacer le pétrole par un produit de substitution moins onéreux.

En général le désir de conserver intacte une situation de monopole, qui leur procure la jouissance de

---

1. « Supposons qu'une population donnée ait besoin pour sa nourriture d'un million de quarters de blé qu'on récolte sur des terrains des qualités, n° 1, 2, 3. Si l'on vient à découvrir un moyen perfectionné par lequel les terrains n° 2 suffisent pour donner la quantité requise sans avoir recours au n° 3, il est clair que dès lors il y aura baisse de la rente, car c'est le n° 2 au lieu du n° 3 qui sera alors cultivé sans payer de rente et celle du n° 1 au lieu d'être la différence entre le produit du n° 3 et du n° 1 ne représentera plus que la différence entre le n° 2 et le n° 1. » Ricardo, *Principes*, chap. II.

plus-values provoque l'hostilité des propriétaires à l'égard des améliorations quelles qu'elles soient.

Cependant les conséquences qu'on fait dériver des exemples cités sont certainement exagérées : on oublie en effet que si l'individu n'a pas en général avantage à un progrès universel, qui trouble une situation privilégiée, il bénéficie par contre de tout progrès partiel dont il profite exclusivement. Comme c'est de l'ensemble des progrès individuels que se fait le progrès général, comme habituellement l'intérêt personnel est plus et certainement plus directement satisfait par la réalisation du progrès individuel qu'il n'est mécontenté par la réalisation du progrès général, l'individu continue à tenter de développer son bien-être et par là même contribue au développement du bien-être général (1).

Du reste le grief opposé de ce chef à l'appropriation des plus-values, s'il était d'une absolue vérité, le serait également à l'encontre de toute autre appropriation, car ce que l'on cherche avant tout à sauvegarder à l'encontre du progrès ce n'est pas un accroissement de valeur, toujours problématique, mais la jouissance d'une situation déjà acquise.

TROISIÈME PROPOSITION. — Enfin on a prétendu que :

---

1. Boisguilbert disait il y a déjà bien longtemps dans ses *Dissertations sur le commerce des grains*, chap. V, p. 408 : « Les hommes ne cherchent qu'à se tromper depuis le matin jusqu'au soir, néanmoins tous entretiennent nuit et jour la richesse par leur intérêt particulier et forment en même temps, quoi que ce soit ce à quoi ils songent le moins, le bien général. »

*L'appropriation des plus-values constituait un stimulant à des activités jugées mauvaises au point de vue de l'utilité sociale ; en réalité la plus-value appropriée constitue un stimulant dont les répercussions peuvent à ce point de vue être bonnes ou mauvaises.*

— La plus-value étant la résultante du déséquilibre relatif de l'offre par rapport à la demande, doit en contre-partie servir d'appât aux individus désireux d'en jouir, pour les pousser à des activités génératrices de situations semblables ; le monopole de fait est l'expression la plus parfaite de cet état qui se manifeste en tendance dans la spéculation, la concentration capitaliste et le syndicalisme ouvrier. Ces activités sont critiquées au point de vue moral et au point de vue de l'utilité sociale.

L'impulsion individuelle est certainement guidée par l'intérêt personnel, et il est évident que lorsque des superbénéfices sont en vue, l'individu tente de se les approprier en dirigeant son activité dans le sens indiqué, mais sa volonté n'est pas déterminante, elle ne sera productive que si les circonstances économiques s'y prêtent. L'individu devance quelquefois un mouvement en voie de formation, mais jamais il ne peut aller à son encontre d'une façon durable. C'est la conclusion à laquelle aboutissent, après une étude concrète, Bourguin (1) pour les coalitions capi-

---

1. M. Bourguin, *les Systèmes socialistes et l'Evolution économique*. Paris, 1904, p. 145-146.



talistes et M. Colson pour les syndicats ouvriers.

Toutefois la plus-value étant par elle-même une surrémunération, doit être considérée comme un stimulant à l'activité individuelle quelle qu'elle soit. Cette activité peut être bonne ou mauvaise, suivant sa nature, le lieu ou l'époque où elle s'exerce : l'appréciation qu'on peut porter sur elle est donc forcément relative.

Mais il existe des cas, qui sans être des exceptions ne sont cependant pas très fréquents, où l'appropriation des plus-values apparaît comme une condition nécessaire du progrès humain : Par suite du régime juridique institué, l'individu a la libre disposition de sa personne et de ses biens : des entreprises d'ordres divers sollicitent son activité : les unes sont de toute sécurité, d'autres ayant au point de vue social un degré égal d'utilité ; présentent une certaine somme d'aléas. Usant de la faculté de choisir, qu'il possède, à parité de rémunération, l'individu donnera la préférence à l'entreprise qui comportera le moins de risques : Ce n'est que l'appât d'une surrémunération, constituée, dans l'hypothèse, par une plus-value prévisible, qui le déterminera à affronter la chance : Certaines conceptions géantes ne doivent le plus souvent leur réalisation qu'à ce stimulant. Croit-on vraiment que les capitalistes eussent délaissé les fonds de tout repos qu'ils possédaient, pour apporter leur concours pécuniaire au génie

d'un de Lesseps, s'il n'avaient pas eu la perspective de superbénéfices considérables ? Les gouvernements n'ont-ils pas fait valoir pendant la guerre, pour placer leurs emprunts, malgré l'aléa énorme du lendemain, les chances de plus-values que devaient accuser les titres qu'ils émettaient ?

L'appropriation de la plus-value constitue donc en fait une prime contre le risque : nous venons de voir des cas où l'avantage social était indéniable, mais il peut se faire aussi, qu'elle soit cause de ruine, lorsqu'elle surexcite non plus l'esprit d'entreprise mais l'agiotage ou le jeu.

L'appréciation formelle reste là encore impossible, l'influence de l'appropriation de la plus-value sur l'activité individuelle étant toujours subjective.

La critique dirigée à son encontre, du point de vue de l'utilité sociale, apparaît pour le moins exagérée, il a même été souvent possible de retourner en avantages les griefs qu'on lui adressait et de lui découvrir des qualités évidentes. La condamnation n'a pas abouti, le régime juridique existant donne à juste titre à l'individu le libre usage des instruments de la production.

Si l'on ne peut admettre, sous peine de condamner le régime individualiste lui-même, la confiscation des plus-values par la collectivité, solution préconisée par nombre d'adversaires, il faut reconnaître toutefois que la plus-value n'est pas intangible.

L'appropriation de la terre, du capital et du travail est soumise à des restrictions, il n'y a pas de raison économique ou sociale pour laisser indemne une matière telle que la plus-value. Le régime juridique qui consacre son appropriation individuelle, n'est pas du reste sans avoir consacré certaines atteintes à son intégralité, tant dans les rapports d'individus à individus que dans ceux établis entre l'individu et la puissance publique.

Dans certains pays on est même parvenu à utiliser la plus-value, comme matière imposable : tantôt afin de réaliser des conceptions sociales, tantôt afin de satisfaire simplement aux nécessités financières.

La justification de l'appropriation individuelle des plus-values, ne met pas obstacle à l'institution d'un impôt basé sur la plus-value. Elle met seulement en garde contre ce que pourrait avoir d'injuste et même de dangereux l'atteinte portée à la plus-value, dans un but de politique sociale.

## DEUXIÈME PARTIE

---

### CHAPITRE PREMIER

#### L'APPROPRIATION INDIVIDUELLE DES PLUS-VALUES EN DROIT CIVIL ET EN DROIT ADMINISTRATIF

---

##### Les prélèvements compensatoires

L'appropriation individuelle des plus-values, qui se légitime en équité et par son utilité sociale, se trouve consacrée dans les législations positives modernes sous réserve toutefois de nombreuses dérogations. En vertu d'un prétendu droit d'auteur, la loi attribue en effet à certaines individualités, non bénéficiaires, la jouissance de plus-value. Il en est ainsi en droit civil, dans les rapports de particuliers à particuliers et dans les lois administratives relatives à l'exécution des travaux publics. Parfois aussi, la collectivité, synthétisée par l'Etat ou tout autre organisme administratif, usant de son pouvoir

souverain, légitimant ses prétentions par des considérations diverses, réclame à son profit une part de la plus-value à son détenteur actuel.

Bien qu'il soit délicat d'assigner à la plus-value une cause unique, il est cependant possible, dans certains cas, d'établir des rapports entre certaines activités et l'apparition d'une plus-value.

On a cru devoir dédommager en tout ou en partie le promoteur de la plus-value de ses impenses ou de ses efforts par un prélèvement opéré sur la plus-value dont jouit exclusivement le bénéficiaire initial. C'est de cette conception que dérivent la doctrine de l'enrichissement sans cause et le principe même des taxes rémunératoires.

## SECTION I

### L'ENRICHISSEMENT SANS CAUSE

(l'action de *in rem verso*) (1)

La théorie de l'enrichissement sans cause, qui a eu des répercussions profondes sur la doctrine, la jurisprudence et la législation positive ne régit que le domaine du droit civil et commercial, c'est-à-dire les rapports d'individualités privées à individualités

---

1. La théorie de l'enrichissement sans cause a donné lieu à de nombreuses controverses juridiques dans le détail desquelles nous n'entrerons pas, nous contentant d'exposer brièvement d'après la jurisprudence les conditions de recevabilité de l'action de *in rem verso*. Pour le surplus de la question nous renvoyons à la bibliographie (note 1, page suivante).



privées, ou d'individualités privées à individualités publiques ne se prévalant pas des pouvoirs de puissance publique qu'elles détiennent (1).

L'action de *in rem verso* est une action en indemnité accordée à celui qui subit un préjudice contre celui qui en tire profit et dans la mesure de l'enrichissement de ce dernier. Elle est la consécration de ce principe de droit naturel en vertu duquel « nul ne peut s'enrichir sans droits au détriment d'autrui. »

Elle existait à Rome, subsiste dans notre ancien droit, réapparaît fragmentairement dans notre Code civil (2) et commercial (3), donne lieu à des décisions jurisprudentielles intéressantes et enfin s'impose dans

---

1. Bibliographie :

Ouvrages généraux de Droit civil, notamment Planiol, Baudry-Lacantinerie, Colin et Capitant, t. II, p. 403-409.

H. Loubers, *l'Action de « in rem verso » et les théories de la responsabilité civile* (Revue critique de législation et de jurisprudence, 1912).

Ripert et Teisseire, *Essai d'une théorie de l'enrichissement sans cause en Droit* ; (Revue trim. de Droit civil, 1914). Vergniaud, *l'Enrichissement sans cause*, Rousseau, 1916.

Notes de jurisprudence Labbé : S., 90. I. 97 ; S. 93. I. 291. Wahl. S. 1907. I. 465 ; Naquet, 1910. I. 425 ; Bourcart, 1911. I. 313 ; Petiton. D. P. 89. I. 393 ; Planiol, 91. I. 49 ; Sarrut. D. P. 92. I. 161.

Arrêts Civ., 18 octobre 1904. D. P. 1905. I. 119 ; S. 1907. I. 465.

— Civ., 31 juillet 1895. D. P. 95. I. 391 ; S. 96. I. 397.

— Poitiers, 2 décembre 1907. D. P. 1908. 2. 332. S. 1909. 2. 41.

— Requête, 15 juin 1902. D. P. 92. I. 592. S. 931. 2. 81.

— Requête, 2 juillet 1903. D. P. 1904. I. 181. S. 1904. I. 21.

2. Art. 554, 555, 861, 1241, 1312, 1673, 1864, 1924.

3. Art. 399, 400, 401 sur les avaries communes.

le droit civil suisse (1) et allemand (2). Les conditions de recevabilité de l'action de *in rem verso*, requises par le droit allemand et suisse, sont à peu près identiquement reproduites par la jurisprudence française, tenant lieu de textes formels et rattachant à un principe central les cas d'espèces épars dans notre code.

La Cour de cassation, dans son arrêt du 15 juin 1892 expose que « pour rendre l'action de *in rem verso* recevable, il suffit que le demandeur allègue et offre d'établir l'existence d'un avantage, qu'il aurait par un sacrifice ou un fait personnel, procuré à celui contre lequel il agit (3). » De cette formule, on peut dégager les quatre conditions exigées pour que l'action de *in rem verso* soit recevable, c'est : 1° l'enrichissement du défendeur (4) ; 2° l'appauvrissement du demandeur (5) ; 3° un lien de connexité entre

---

1. Code fédéral des obligations.

2. Titre 24 Code civil, art. 812-823 : « Celui qui par une prestation ou de tout autre façon obtient quelque chose aux dépens d'autrui sans cause juridique est obligé à restitution envers cette personne. »

3. S. 93. I. 283.

4. De l'analyse de la jurisprudence, M. Vergniaud dégage la définition de cet enrichissement : *c'est tout fait entraînant une modification du patrimoine du défendeur soit par augmentation de l'actif soit par diminution du passif*. Un arrêt de cassation du 31 juillet 1895 (S. 96. I. 397. D. 95. I. 391. Ville d'Arles contre Michel) décide que l'enrichissement sans cause suppose un avantage appréciable en argent et englobant même d'après M. Vergniaud : 1° les avantages moraux suscitant des conséquences pécuniaires ; 2° l'activité humaine qui, elle aussi, a une valeur patrimoniale.

5. Cet appauvrissement dérive d'un sacrifice ou d'un fait personnel du demandeur. Vergniaud (p. 195-196) entend avec la jurisprudence : 1° *par sacrifice* : « Toute diminution de patrimoine, débours, avances,

l'enrichissement de l'un et l'appauvrissement de l'autre (1); 4° l'absence de tout droit permettant au défendeur de conserver son enrichissement. Aussi la restitution que peut espérer le demandeur apparaît très limitée. Elle ne peut, en effet, ni dépasser le montant de l'enrichissement effectif recueilli par le défendeur, ni dépasser la somme dont le patrimoine du demandeur s'est trouvé diminué. Ce moyen d'indemniser le créateur de la plus-value, pour si légitime qu'il soit, n'est pas pratique : il nécessite une procédure compliquée et n'est possible que pour une plus-value toute spéciale.

C'est ainsi que la jurisprudence refuse le bénéfice de l'action de *in rem verso* au particulier qui, édifiant une maison ou ouvrant un parc, procure une plus-value aux propriétés riveraines (2). De même elle ne tient compte en aucune façon de l'importance de la plus-value acquise au défendeur. L'indemnité accordée au créateur de la plus-value apparaît donc moins comme une rémunération que comme une restitution d'impenses.

---

constitution d'une dette, création d'une hypothèque, etc...; 2° *par fait personnel* : toute perte de temps ou de forces, toute dépense d'activité appréciable en argent. »

Il faut que l'enrichissement dont bénéficie le défendeur soit la conséquence directe de l'appauvrissement du demandeur (arrêt cité note 4).

1. L'importance et la consistance de l'enrichissement seront calculées au jour de l'action en justice.

2. Vergniaud, *op. cit.*, p. 196. Colin et Capitant, t. II, p. 403, 406, 407, arrêt Cassat. 18 octobre 1904; Civ. D. P. 1905, I, 119, S. 1907, I, 465, V. Contra théorie Ripert et Teisseire, *op. cit.*, p. 35.

Exigeant une procédure compliquée, l'action *de in rem verso* (1) ne se présente pas comme un pro-

1. De ce même concept dérive une proposition de M. René Besnard (Ch. Sessord 1910. Doc. parl. n° 158. Annexe au procès-verbal de la séance du 21 juin 1910) reprise des propositions antérieures de MM. Dugué de la Fauconnerie (26 mars 1887); Maxime Lecomte (27 mars 1888 et 11 juillet 1889); de M. Lesouel (7 juin 1888); de Poncheville (28 nov. 1889); Emile Dubois (14 déc. 1893); rapport de M. Montaut); Lechevallier (1894); rapport Orsal et 25 oct. 1898) d'un vœu du Congrès international agricole (10 juillet 1889) et d'études parlementaires (1850, 1854, 1870) et assurant au fermier une indemnité pour la plus-value qu'il aura donné au fonds loué :

#### Article unique

L'article 1766 du Code civil est ainsi complété :

Dans les baux de trois années au moins, le bailleur devra tenir compte au preneur de la moitié de la plus-value que celui-ci aura procurée au fonds loué par des améliorations résultant de la culture normale de la terre, telles que engrais, fumures et amendements.

Il en sera de même pour les drainages, empièvements, défoncements profonds, nivellements, plantations et déplantations, en un mot pour tous les travaux de modification du sol quand ils auront été autorisés par le propriétaire.

Tout contrat, accord ou convention par lequel le fermier renoncerait à son droit de demander une indemnité ou qui tiendrait à la diminuer est nulle et de nul effet.

L'indemnité allouée ne pourra en aucun cas, sauf convention contraire, dépasser le montant des deux années de fermage. La plus-value sera évaluée par experts, qui devront prendre en considération les conditions de relocation. Le juge aura dans tous les cas la faculté d'accorder au bailleur pour sa libération un délai qui n'excédera pas cinq années, à charge pour le bailleur de payer les intérêts légaux.

Il n'est en rien dérogé aux dispositions de l'article 555 du Code civil.

V. aussi dans un même esprit la proposition Valière. Ch. des Dép., sess. 1919, annexe à la 2<sup>e</sup> séance du 18 mars 1919, Doc. parl. n° 5859.

En Espagne un projet de loi Alba, 1916, vise au même but, mais contient des dispositions plus draconiennes... Article 21...

Tout fermier peut réaliser sur le fond rural qu'il cultive les améliorations qu'il juge utiles de faire, sous préavis au propriétaire, celui-ci ne devant pas pouvoir prétendre les améliorations une fois réalisées qu'elles étaient inutiles à la culture et au fonds et pour la même raison s'opposer à leur exécution.

Les améliorations ainsi apportées par le fermier, une fois les for-

cédé pratique de prélèvement sur la plus-value. Difficilement applicable dans les rapports d'individualités privées à individualités privées, elle ne conserve plus aucun intérêt lorsque sont en cause des organismes de puissance publique qui n'agissent jamais directement en faveur des patrimoines particuliers. La loi a créé une technique spéciale : *les taxes rémunératoires* pour que ces organismes soient appelés au bénéfice de la plus-value qu'ils contribuent à créer.

## SECTION II

### LES TAXES RÉMUNÉRATOIRES

L'exécution des travaux publics entraîne des dépenses qui, d'après le principe de l'universalité de l'impôt, doivent être normalement supportées par l'ensemble des contribuables. Mais l'utilité des travaux n'est pas générale, certaines propriétés rive-

---

malités précédentes accomplies, lui donneront le droit de percevoir quel que soit le propriétaire, une indemnité de la plus-value à la fin du contrat ; Si le propriétaire refuse de payer, le contrat est prolongé d'un délai de cinq à vingt ans que déterminera la loi selon le caractère des améliorations.

Quant à la suite des améliorations visées, le revenu imposable de ces fonds est augmenté de plus de 50 o/o, le fermier aura droit à l'expropriation, moyennant le paiement au propriétaire de la somme résultant de la capitalisation à 5 o/o du revenu de la terre avant les améliorations plus 10 o/o pour pertes et frais de mutation. On ne pourra exercer ce droit que pour la totalité du fonds. Lorsqu'il y a des fermiers multiples pour un seul fonds, ceux-ci pourront exercer ce droit conjointement.



raines profitent plus amplement de leur action économique, il a semblé juste en conséquence d'équilibrer bénéfices et charges qui dérivent pour chacun de l'action de la puissance publique. Les taxes rémunératoires ont pour but de réaliser cet équilibre : en faisant supporter aux bénéficiaires d'avantages particuliers les dépenses qui incombent de ce chef à la collectivité (1).

---

1. Certains : Jousselin, *Traité des servitudes d'utilité publique*. Paris, 1840, 2 vol., et Bertin (*les Impôts anglais sur la rente foncière*. Thèse Paris, 1912), ont voulu voir dans les taxes rémunératoires la consécration de la théorie d'après laquelle la collectivité aurait le droit de frapper la plus-value qu'elle procure aux patrimoines privés en tant qu'elle en serait l'auteur. Mais M<sup>e</sup> V. Fallon, *op. cit.*, p. 208-209 et Dalloz, *Répertoire Général*, vol. 42 : Travaux publics, n<sup>o</sup> 927 et suivants combattent cette opinion en s'appuyant sur les faits législatifs. Ils font remarquer que :

1<sup>o</sup> Les lois instituant les taxes ne s'en occupent que subsidiairement : un seul article y est consacré dans les lois de 1807 (art. 30), de 1840 (art. 50), de 1892 (art. 14) ;

2<sup>o</sup> Si c'est à titre d'auteur que la collectivité réclame une participation à la plus-value :

a) Il y a incon séquence de la loi de 1807 (art. 28 et 29) à répartir les dépenses engagées par l'Etat entre les autres subdivisions administratives puisque tout organisme administratif, quel qu'il soit, est représentant de la collectivité :

b) Pourquoi dans la répartition tenir compte du degré d'utilité respective retiré pour chacun des travaux (art. 29) :

c) Pourquoi la collectivité limite-t-elle à la moitié de la plus-value ses revendications sur celle-ci ? (art. 30) : pourquoi n'exige-t-elle pas la couverture de toutes les dépenses ? pourquoi exigerait-elle de quoi couvrir la moitié de la dépense si la plus-value n'y suffisait pas ? (art. 28).

d) Pourquoi les articles 33, 35, 38, n'invoquent-ils pas le titre d'auteur et se préoccupent-ils uniquement de répartir les charges entre les intéressés ? pourquoi prévoit-on la couverture totale de la dépense même s'il s'agit d'avantages difficilement appréciables en argent, même si l'affaire est mauvaise et que le prix à payer dépasse l'utilité acquise ?

D'origine ancienne, ces taxes ont été utilisées en divers pays (1). En France de nombreux arrêts du

1. Depuis 1427, en Angleterre, sous le nom de « betterment taxes », des commissions avaient le droit de reporter les frais de construction ou de réparation, des digues, canaux, ponts et chaussées, pour le tout ou en partie seulement sur les propriétaires intéressés. On en fit application notamment en 1662 (rues de Westminster) et en 1667 (à la suite de l'incendie de Londres) en faisant supporter les frais aux propriétaires et occupants en proportion du bénéfice qu'ils devaient retirer des travaux.

Signalons encore le Manchester Corporation de 1894 (art. 57-58), le Tower Bridge Southern approach act. de 1895, loi 3 déc. 1909 (Housing town Planning act 1909) relative à l'établissement de maisons ouvrières qui prévoit une récupération de 50 0/0 des plus-values acquises par suite de l'établissement des plans urbains.

Aux Etats-Unis la première rue pavée de New-York fut construite en 1657 grâce au même moyen (édit. de New-York de 1691); vers le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle on eut plusieurs fois recours aux taxations spéciales (spécial assessments) pour effectuer des améliorations d'intérêt général dans les agglomérations urbaines; enfin, en 1882 on codifia les prescriptions relatives à l'administration de ces taxes (consolidation act. 1882). La procédure a été modifiée en 1898.

En Prusse, le principe de la taxation spéciale des augmentations de valeur causées par des travaux de viabilité ou de salubrité (Beitrag (a) et Gebühren (b) a été introduit par une loi du 28 janvier 1848, une loi du 2 juillet 1875 et la loi sur les finances communales du 14 juillet 1893... En Saxe, dans le grand duché de Bade, en Wurtemberg et en Bavière, la taxation spéciale de cet ordre est connue et appliquée. A Hambourg elle fut particulièrement employée en 1865 pour la construction de la canalisation et des trottoirs (*Bull. de Stat. et Lég. comp.*, 1906, volume, 60, page 766). M. V. Fallon signale (*op. cit.*, p. 200) encore qu'à l'occasion de l'ouverture de la ligne de Walddorf et de la création du chemin de fer électrique de Langenhorn (projet de loi du 14 octobre 1912) la Ville de Hambourg leva une contribution spéciale sur les propriétaires qui devaient tirer du fait de ces travaux, des avantages spéciaux. V. aussi Décret-loi espagnol du 31 déc. 1917.

(a) On lève des « Beitrag » (contributions particulières) pour couvrir les frais d'établissement et d'entretien, d'aménagement exigés par l'intérêt général, mais procurant plus spécialement des avantages à certains particuliers; les communes peuvent exiger que ces particuliers, propriétaires ou usagers contribuent aux frais exigés par ces aménagements. L'importance des taxes ainsi perçues devra être mesurée suivant les avantages que chaque participant retirera

Conseil du Roi établissent « la participation forcée des propriétaires intéressés aux charges de l'entreprise devenue pour eux une source d'avantages. Cette règle s'appliquait alors sous trois formes différentes : 1° Compensation entre l'indemnité et la plus-value (1) ; 2° Concours au paiement des sommes allouées à des particuliers lésés sans qu'ils retirassent des travaux quelques bénéfices (2) ; 3° Assujettissement à une taxe représentative, ayant pour base

---

des aménagements créés... Ces taxes doivent être perçues dans tous les cas où pour couvrir autrement les frais d'intérêt et d'amortissement du capital engagé il faudrait recourir aux ressources fournies par les impôts.

En Allemagne ces taxes ont pris un important développement à raison de ce fait que les communes ne sont autorisées à percevoir des impôts généraux qu'en cas d'insuffisance des produits du domaine et de ces taxes rémunératoires (J. Priem, *la Taxation des plus-values immobilières et de l'enrichissement*. Thèse. Paris, Rousseau, 1914).

(b) Les « Gebürhen » sont des rétributions spéciales levées lorsque l'établissement ou l'aménagement en question doit donner plus particulièrement satisfaction aux besoins de quelques habitants de la commune ou de certaines classes seulement de ces habitants.

Le tarif sera établi en vue de couvrir les frais d'entretien, d'aménagement, d'administration et d'amortissement de ces établissements. Si l'intérêt public est suffisamment satisfait par ces aménagements, les « Gebürhen » pourront être ou modérés ou supprimés. Les « Gebürhen » ne sont pas applicables aux établissements hospitaliers mais le sont aux établissements d'enseignement supérieur et technique.

1. Hypothèse se réalisant à l'occasion des tracés de voies publiques.

2. Cas relatif aux travaux de voirie.

L'arrêt le plus fameux ou tout au moins le plus fréquemment cité est celui prononcé par le Conseil du Roi le 31 décembre 1672 reconnaissant aux villes le droit de réclamer des indemnités de plus-values à l'occasion d'ouvertures de rues ou d'améliorations.

Mise en pratique, 27 mai 1678 (riverains rue Neuve-St-Roch).

Dépêche de Colbert, 2 oct. 1679 à l'intendant de Toulouse.

Cotelle, *Cours de droit administratif appliqué aux travaux publics*, 3<sup>e</sup> édit. t. II, p. 237.

les dépenses générales de l'opération qui avait procuré aux immeubles un accroissement de valeur (1).»

Aujourd'hui encore se rencontrent ces modalités diverses de contributions aux charges.

L'Administration se contente quelquefois de réclamer aux bénéficiaires présumés des travaux un concours financier basé, non pas sur l'importance des avantages par eux recueillis, mais sur le chiffre des dépenses par elle supportées : ces taxes sont nombreuses dans la législation française et appartiennent généralement à la fiscalité municipale (2). Sou-

---

1. A. des Cilleuls, *Origine et développement du régime des Travaux publics en France*, Paris, 1895, Ch. II, § 6, p. 36, note 88 (p. 60), p. 103-104, notes 107, 108 (p. 115), notes 109-110-111-112 (p. 116), notes 79-80-81-82-83 (p. 59). Les notes donnent les arrêts les plus importants du Conseil.

Voir aussi *ib.*, p. 31, notes 2, 3, 4, 5, 6, 7 (p. 53) pour les offres de concours fournies par des particuliers des provinces, villes.

2. Loi du 25 juin 845 ar. 28 (pavage), loi du 7 juin 1845 (constructions de trottoirs), d'autres profitent aux finances de l'Etat : art. 28, 29, 33, 35, 38, loi du 16 septembre 1807 ; art. 22-25-28, loi du 8 août 1898 relative au curage, élargissement, redressement des cours d'eau. Ces diverses taxes ont pour assiette le chiffre des dépenses engagées par les organismes administratifs à l'occasion des travaux en cause et sont recouvrées dans les mêmes formes que les contributions directes.

A signaler encore dans le même ordre d'idées : M. Deville a proposé au Conseil municipal de Paris, en 1913 et 1917, de faire payer des primes pour construction dans les voies nouvelles. « Ces primes proportionnelles varieraient d'après les quartiers et leur calcul se ferait sur la longueur de la façade au sol (afin d'intensifier l'utilisation des terrains). M. Deville propose même d'étendre la taxe sans rétroactivité aux constructions nouvelles s'édifiant sur les voies déjà ouvertes actuellement avec affectation spéciale aux travaux de voirie » (Rapport Dausset, 1917. Imp. mun., n° 40, p. 97, note 2). Le tarif serait de 500 francs par an et par mètre de longueur de façade au sol. Le rendement attendu serait de 10 millions étant donné le plan habituel des travaux de voirie effectués annuellement par la Ville.

vent aussi l'Administration ne consent pas à faire l'avance des dépenses et se décharge soit pécuniairement (1), soit matériellement (2) du soin d'exécuter les travaux sur les propriétaires qui doivent en tirer profit.

D'autrefois enfin, elle demande aux intéressés l'abandon en sa faveur d'une part des avantages qu'elle leur avait procurés. Ce procédé aboutit à la

---

La durée d'application de cette taxe serait de dix-huit ans. V. de Vadder, *Taxes communales de plus-value immobilière* ; H. de Boissière, *L'impôt sur la plus-value foncière (Réforme sociale, 1912, p. 707)*.

1. L'offre de concours dont la technique dérive principalement de la pratique administrative, est un procédé commode pour réaliser une égale compensation des avantages et des charges. Lorsque les travaux à entreprendre sont d'utilité générale insuffisante, les propriétaires intéressés offrent à l'Administration de contribuer aux dépenses de l'entreprise pour la déterminer à agir. Voir loi du 16 septembre 1807, art. 34 et loi portant règlement définitif du budget de 1840. Les offres de concours s'apparentent aux taxes rémunératoires sur la plus-value : Un arrêt du Conseil d'Etat refuse en effet à l'Administration application des dispositions légales relatives à la taxation des plus-values (art. 30, loi du 16 septembre 1807 et 51, loi du 5 mai 1841) lorsqu'il y a eu offres de concours acceptées par elle. Les offres de concours apparaissent ainsi comme de véritables prélèvements anticipés sur la plus-value.

Toutefois il ne faudrait pas vouloir comparer les offres de concours avec les taxes rémunératoires dont elles diffèrent profondément. Alors qu'elles sont volontaires, les taxes sont obligatoires. L'Administration peut assurer le recouvrement des taxes en usant de toutes les contraintes dont elle dispose pour faire rentrer les impôts, tandis que si les offres de concours n'ont pas été faites, elle ne peut que s'abstenir de l'exécution des travaux. Enfin, d'après M. Tisserand (Répert. Béquet. Trav. Publ.).

« Les indemnités de plus-values astreignent à des obligations réelles, tandis que les promesses de fond de concours sont purement personnelles. »

2. Associations syndicales formées pour l'exécution de certains travaux. Loi du 16 septembre 1807 et loi du 21 juin 1865 ; loi du 22 décembre 1888, règlement du 9 mars 1894 ; loi du 13 décembre 1902, loi



taxation des plus-values et à la participation aux bénéfices.

La plus-value peut être récupérée par voie d'action ou d'exception.

### § 1<sup>er</sup>. — L'action. — La taxe directe sur la plus-value immobilière (1)

La loi du 16 septembre 1807, dans son article 30 (2), reconnaît à l'Administration le droit de prélever une

---

du 27 avril 1838 (assèchement des mines); loi du 10 juin 1854 (assèchement des eaux provenant du drainage); loi du 20 août 1881 (art. 19-32) (ouverture établissement, entretien des chemins ruraux); loi du 4 avril 1882 (restauration et conservation des terrains en montagnes); loi du 15 juillet 1878 (défense des vignes contre le phylloxéra). Divers projets de loi (relatifs à la houille blanche et à la destruction des rongeurs nuisibles à l'agriculture).

#### 1. Bibliographie :

- \* Aucoc, *Conférences*, t. II, p. 737, 867, 920, 922.
  - Barry, *Clauses et conditions générales*, p. 74.
  - \* Becquet, Répertoire, v. Travaux publics.
  - \* Berthelémy, *Traité élémentaire de Droit administratif*.
  - \* Bouvier, *La plus-value des immeubles en France* (Rapport au Congrès des Sciences administratives de Bruxelles, 1910).
  - Cotelle, *Cours de Droit administratif appliqué aux Travaux publics*, 3<sup>e</sup> édit., t. II.
  - \* Dalloz, *Code des lois administratives*, v. Travaux publics, t. III, p. 698 et suiv.
  - Doussaud, *Extractions*, n° 360.
  - \* Ducrocq, *Droit administratif*, t. I, n° 525 et suiv.
  - \* Hauriou, *Droit administratif*, 7<sup>e</sup> éd., p. 789 et suiv.
  - Jousselin, *Servitudes d'utilité publique*, t. II, p. 592-593.
  - \* Moreau, *Droit administratif*, 1909, p. 747 et suiv.
  - Picard, *Traité des chemins de fer*, t. II, p. 853.
  - Revue générale d'administration*, 1907, t. I, p. 426, 1903, t. I, p. 292.
  - \* Simonet, *Traité élémentaire de Droit administratif*, n°s 1398-1410.
2. Certains auteurs avaient prétendu que les articles 30, 31 et 32 de la loi de 1807 se trouvaient abrogés du fait de l'adoption des lois

part de la plus-value acquise à certains immeubles par suite de l'exécution des travaux publics. Cette action est toutefois subordonnée à la qualification de la plus-value et à l'accomplissement des formalités légales.

Pour que la plus-value soit taxable, il faut : 1° qu'elle provienne directement (1) de l'exécution des travaux publics (créations (2) ou améliorations d'ouvrages (3), entrepris par une collectivité administrative quelconque); 2° qu'elle s'applique aux immeubles voisins (4) du lieu d'exécution des travaux; 3° qu'elle soit immédiate, permanente (5) et notable (6).

---

de 1833 et de 1841 sur l'expropriation. Mais le Conseil d'Etat, par un avis du 26 août 1843 a déclaré que ces articles. étaient toujours en vigueur.

1. La loi n'exige pas que la plus-value soit directe, mais la pratique exige que la plus-value soit due à l'exécution des travaux publics et que ceux-ci lui servent non pas de cause occasionnelle ou déterminante mais de cause efficiente. Il faut que la plus-value soit la conséquence immédiate des travaux.

2. C. d'Etat, 20 avril 1854, *Leb.*, p. 325 (ouverture d'une rue); 15 mai 1859, *Leb.*, p. 327; 16 janvier 1862, *Leb.*, p. 38.

3. C. d'Et., 17 février 1853, *Leb.*, p. 218 (élargissement d'une rue).

4. L'article 32 stipule que le prélèvement ne sera dû que par les propriétaires des fonds voisins, mais le mot voisin manquant de précision, le Conseil d'Etat apprécie souverainement les faits mais a plutôt tendance à ne considérer comme tels que les immeubles qui sont limitrophes.

5. S'il est évident que la plus-value ne peut apparaître immédiatement après l'exécution des travaux, il faut cependant qu'elle soit immédiatement appréciable et pour ainsi dire inéluctable. La plus-value n'a pas besoin non plus d'être permanente mais il faut tenir compte de sa durée probable.

6. La plus-value étant notable, les faibles accroissements de valeur ne doivent pas entrer en ligne de compte. La notabilité de la

Il faut, en outre, que certaines formalités, prévues par la loi, soient respectées. Un règlement d'administration publique (1) décide la participation de l'Administration au bénéfice de la plus-value (2).

La consistance de la plus-value est alors déterminée par des experts (3). Ils classent à cet effet les

---

plus-value dépend de l'appréciation souveraine du Conseil d'Etat. C. d'Etat 1902, V. de Paris, propriétaires rues Sommenard, Sorbonne, Ecoles, Cluny (mise en façade sur square de la Sorbonne). La Ville de Paris fut déboutée, la plus-value ayant été jugée insuffisante. Cons. d'Et., mars 1899, *Leb.*, p. 38 (indemnité exigée d'un particulier dont les propriétés ont acquis par hectare une plus-value oscillant entre 400 et 200 francs).

1. Art. 32. « Les indemnités ne seront dues par les propriétaires des fonds voisins des travaux effectués que lorsqu'il aura été décidé par un règlement d'administration publique, rendu sur le rapport du ministre de l'Intérieur et après avoir entendu les parties intéressées qu'il y a lieu à l'application des deux articles précédents. »

2. La loi ne fixe pas la date à laquelle doit intervenir le décret. En théorie on admet qu'il peut être lancé tant que la prescription n'est pas acquise au propriétaire (trente ans après l'achèvement des travaux); en pratique, la jurisprudence du Conseil d'Etat reconnaît à l'Administration le droit d'agir non seulement pendant l'exécution des travaux, mais après; il limite cependant assez strictement la durée de ce laps de temps : 1° A raison de l'injustice qu'il y aurait à faire supporter à de nouveaux acquéreurs un prélèvement sur une plus-value dont ils ne profitent qu'incomplètement puisqu'ils en ont payé le prix aux propriétaires primitifs; 2° à raison de la difficulté d'ordre pratique d'effectuer trop longtemps après la détermination de la plus-value. Récemment le Conseil d'Etat a refusé à la Ville de Paris le droit de prélever une quote-part de la plus-value acquise à certains immeubles de la rue de Réaumur par suite de son achèvement, parce que la demande de la Ville avait été formulée douze ans après l'achèvement des travaux. Le décret est préparé pour les travaux de l'Etat par le Ministère des Travaux publics, mais les autres ministères ou organismes administratifs, vu la généralité des termes de l'article, peuvent réclamer l'application de l'article 30, s'il y a lieu.

3. Le préfet désigne parmi les propriétaires les plus imposés à raison des travaux effectués de trois à neuf syndics qui nommeront un expert devant être présenté au préfet. Celui-ci nommera un deuxième expert et le ministre de l'Intérieur un troisième (art. 7 et 8).

propriétés en diverses catégories (1) qu'ils évaluent avant l'exécution (2) des travaux (3). Puis après l'achèvement, la vérification et la réception, les experts procèdent à un nouveau classement des fonds eu égard à leur valeur actuelle (4). Cette double estimation est soumise au jugement et à l'homologation d'une commission spéciale de 7 membres (5):

Le montant de la plus-value alors déterminé consiste dans la différence (6) entre la valeur primitive et la valeur nouvelle des terrains après l'achèvement des

---

1. Le nombre des catégories variera entre 5 et 10. Ce classement est soumis à l'approbation du préfet qui peut ordonner des vérifications après avoir pris connaissance des observations faites dans le délai d'un mois par les parties intéressées (art. 9-12). Dans le cas où après vérification les parties persisteraient dans leurs plaintes, la question serait portée devant la commission.

2. Les experts, nommés respectivement par le propriétaire et le préfet, n'ont pas pouvoir d'estimer chaque propriété séparativement. Le tiers expert les départage en cas de désaccord (Article 13).

3. Les réclamations que pourrait susciter cette évaluation seront soumises à la commission de 7 membres qui, en tout état de cause, doit la juger, l'homologuer et peut même la modifier (art. 15).

4. Articles 17 et 18. Le Conseil d'Etat admet qu'il suffit d'une seule estimation après l'exécution des travaux (13 mai 1856). Des ingénieurs sont adjoints aux experts.

5. On avait cru que la loi du 21 juin 1865, qui reportait au Conseil de préfecture les pouvoirs de ces commissions, avait supprimé leur compétence à ce sujet, mais deux arrêts du Conseil d'Etat du 1<sup>er</sup> juin 1870 (*Leb.*, p. 678) et du 7 juillet 1876 (*Leb.*, p. 665) repoussent cette opinion. L'article 44 détermine la composition de ces commissions dont les membres sont nommés par décret simple (note du Conseil d'Etat du 31 octobre 1836). L'organisation interne de ces commissions (instruction écrite) est déterminée dans chaque cas par un règlement d'administration publique (art. 45), mais toutefois la loi fixe à un minimum de 5 membres le quorum nécessaire à la validité de leurs décisions qui doivent être motivées. Les articles 46 et 47 établissent leur compétence.

6. Mise en relief par la double estimation.

ravaux. Le décret qui soumet les propriétaires riverains à l'indemnité de plus-value fixe le taux de prélèvement qui toutefois ne peut dépasser 50 o/o (1).

Le rôle (2) des indemnités est arrêté par la Commission et rendu exécutoire par le préfet (3). Le recouvrement se fait conformément aux dispositions du décret du 27 mai 1854 (4). Les propriétaires disposent de divers moyens de libération (5), le paiement est garanti par un privilège sur toute la plus-value (6).

Le Conseil d'Etat connaît des décisions des commissions spéciales. Le délai de recours est de deux

---

1. Article 30.

2. Le rôle contient: 1<sup>o</sup> le nom des propriétaires; 2<sup>o</sup> l'étendue de leur propriété; 3<sup>o</sup> les classes dans lesquelles elles se trouvent placées, le tout relevé sur le plan cadastral; 4<sup>o</sup> l'énonciation de la première estimation calculée à raison de l'étendue et des classes; 5<sup>o</sup> le montant de la valeur nouvelle de la propriété depuis le dessèchement, réglée par la seconde estimation et le second classement; 6<sup>o</sup> enfin la différence entre les deux estimations.

3. Article 20.

4. Les préfets délivrent des mandats exécutoires dont les percepteurs des contributions directes sont chargés de recouvrer le montant. Simonet, *op. cit.*, p. 551, n<sup>o</sup> 1410.

5. Article 31: « Les indemnités pour paiement de plus-value seront acquittées, aux choix des débiteurs, en argent ou en rentes constituées à 4 o/o net, ou en délaissement d'une partie de la propriété si elle est divisible (droit fixe de 1 fr. 50 depuis le 19 février 1878. Article 21, pour enregistrement de l'acte de mutation de propriété), ils pourront aussi délaisser en entier les fonds, terrains ou bâtiments dont la plus-value donne lieu à l'indemnité, et ce sur l'estimation réglée d'après la valeur qu'avait l'objet avant l'exécution des travaux desquels la plus-value aura résulté.

6. Article 23: A chargé de faire transcrire le décret qui ordonne le prélèvement de plus-value, dans le ou les bureaux des hypothèques de ou des arrondissements de la situation des immeubles bénéficiaires. « L'hypothèque de tout individu inscrit avant le dessèche-



mois (1) à partir de la notification faite aux propriétaires. Si la décision de la commission est annulée, les parties sont revoyées devant la même commission (2). Le recours pour excès de pouvoir n'est pas admis à l'encontre du décret, rendant applicables les dispositions de l'article 30 (3); par contre, le recours pour vices de forme est possible (4).

La procédure instituée par la loi de 1807 est compliquée et peu pratique. Le Conseil d'Etat, par sa jurisprudence restrictive, apporte de nouvelles entraves à l'application de cette loi, si bien que les peu nombreuses actions intentées par l'Administration sont le plus souvent restées sans succès (5).

---

ment sera restreinte au moyen de la transcription (précédente) sur une portion de propriété égale en valeur à la première valeur estimative des terrains (améliorés) ». Les contestations relatives à l'exercice de ce privilège et les questions préjudicielles touchant à la propriété sont de la compétence des tribunaux judiciaires.

1. Le ministère d'un avocat est exigé devant le Conseil d'Etat (8 août 1890, *Leb.*, p. 784).

2. Conseil d'Etat, 13 août 1852, *Leb.*, p. 377.

3. Conseil d'Etat, 7 juillet 1876, *Leb.*, p. 668.

4. Conseil d'Etat, 22 novembre 1847, *Leb.*, p. 655.

5. Rapport du député Bonneval, Chambre des députés, Sess. extr., 1909, doc. parl. 2813.

Nous citerons notamment parmi les décrets ou ordonnances qui ont admis les municipalités à réclamer des indemnités de plus-value :

« Grenoble, ordonnance du 2 décembre 1830; Orange, ordonnances du 1<sup>er</sup> septembre 1838 et 25 juin 1839; Mâcon, arrêté du 5 mai 1848 et décret du 26 juillet 1854; Montpellier, décret du 6 septembre 1857, Lyon, ordonnance du 5 mai 1847 et décret du 10 septembre 1857 (création d'un quai sur la rive droite de la Saône); Cherbourg, décret du 4 novembre 1861; Embrun, décret du 23 juillet 1861; Gardanne, décret du 28 juillet 1866; Dunkerque, décret du 10 juillet 1867; Paris, ordonnance du 12 juillet 1843, du 3 septembre 1843, et décisions contentieuses du Conseil d'Etat des 23 novembre 1847, 13 juin 1851 et 17 fé-

Cependant, la Ville de Paris, à l'occasion du déclassement des fortifications et de l'annexion de la zone militaire a tenté, il y a quelques années, une intéressante application des principes posés par la loi de 1807. A vrai dire, les inconvénients inhérents à la procédure de 1807 n'étaient pas à craindre dans l'espèce ; les opérations faites une fois pour toutes étaient très importantes et devaient susciter une énorme plus-value (1).

Cet exemple reste toutefois isolé et, en général, il est admis que la procédure de la loi de 1807 doit être améliorée. Une proposition de M. Emile Bender (2), attribuant à l'administration l'intégralité de la plus-value, directe ou indirecte, résultant de l'exé-

---

vrier 1853 (rue Rambuteau). Plus récemment les municipalités de Digne, Amiens et Paris, ayant sollicité l'application de la loi de 1807, virent leurs demandes rejetées, mais les deux premières pour insuffisance de justification (avis du Conseil d'Etat du 11 décembre 1878 et 24 mai 1883), et Paris parce que la plus-value acquise par les immeubles était trop peu élevée aux termes de la loi (avis du Conseil, 1902. Square de la Sorbonne). Voir encore (rue Réaumur), mars 1907, Paris ; Dijon, décret du 6 août 1913 (élargissement de la rue du Nord). La municipalité d'Embrun recueillit une indemnité de plus-value de 7.000 francs. L'Etat recueillit, pour les travaux de régularisation de la basse Seine qui mirent à la disposition des riverains, 5.000 hectares de terre et leur procurèrent une plus-value de 15 millions environ, une somme, en indemnité de plus-value, de 3.831.000.000 fr.

1. La procédure de la loi de 1807 était même, pour la circonstance, modifiée. Mémoire Dausset sur le projet de convention entre la Ville de Paris et l'Etat. Imp. mun., n° 138, 1912, p. 105.

2. Annexe au procès-verbal de la séance du 10 juin 1912, proposition reprise en 1915 : consultez Ch. doc. parl., Sess. 1915, n° 980 et 1181. Dans le rapport sur cette proposition ce n'est plus l'intégralité mais la moitié seulement de la plus-value que l'on se propose de réclamer au bénéficiaire.

cution des travaux, tend à l'abroger. Le Conseil de Préfecture serait compétent pour procéder au règlement des indemnités de plus-values (1).

Les dispositions de la loi de 1807 restent intangibles malgré la critique et continuent à exercer sur le législateur français une sorte de fascination (2) qui a empêché jusqu'à présent l'adoption, dans notre système fiscal, d'une imposition directe sur les plus-values (3).

---

1. Loi du 22 juillet 1889 relative à la procédure à suivre devant le Conseil de Préfecture. Celui-ci pourrait accorder au propriétaire un délai de cinq ans pour se libérer, moyennant l'obligation pour ce dernier de payer les intérêts au taux légal. L'action de l'administration est prescrite par deux ans.

2. C'est par cette fin de non-recevoir que fut rejetée la proposition Carnaud (11 juillet 1907) tendant à établir une participation des communes aux bénéfices résultant des plus-values de terrains ou d'immeubles obtenus à la suite des travaux exécutés par leurs soins dans un but d'intérêt général.

3. Seul le canton de Neuchâtel adopte une procédure analogue à celle de notre loi de 1807 : loi du 21 août 1913, article 30 :

« En sollicitant la déclaration d'utilité publique pour les travaux qu'il a l'intention d'entreprendre, l'expropriateur peut demander que les propriétaires des immeubles auxquels l'exécution des travaux donnera une notable plus-value, soient contraints de contribuer, dans une mesure équitable, aux frais de l'entreprise, qu'ils aient ou non des droits à céder. Toutefois, la contribution ne peut dépasser 50 o/o de l'augmentation de la valeur acquise par l'immeuble ou de la valeur d'une servitude qui le grèverait si les travaux entrepris ont pour effet de l'éteindre. En outre, l'ensemble des contributions ne peut être supérieur au montant des dépenses faites pour l'exécution des travaux.

En Espagne le décret royal, ayant force de loi, du 31 décembre 1917 : *Gaceta de Madrid*, 1<sup>er</sup> janvier 1918, n° 1, établit à l'occasion de l'exécution des travaux municipaux un système de taxes rémunératoires : taxes sur la plus-value, taxes pour service rendu, exécution personnelle à défaut de service rendu. Ce système synthétise les diverses dispositions éparées dans la législation française et nous semble ainsi apporter confirmation à la thèse d'après laquelle toutes les taxes

Sous l'influence de fins utilitaires et de considérations d'équité, apparaît dans notre législation, dans un domaine autre que celui de l'exécution des travaux publics, un procédé nouveau de taxation directe des plus-values. La commission sénatoriale discutant du projet de loi sur la réparation des

---

rémunératoires, même celles qui ne sont pas basées directement sur la plus-value cherchent à frapper cette dernière soit en elle-même soit forfaitairement. Dans toutes les municipalités du royaume, hormis celles de Navarre et de Vasconzachas, la taxe compensatoire sera perçue sur les individus ou groupes d'individus qui bénéficient spécialement des travaux municipaux : soit que leurs fonds recueillent une plus-value appréciable en argent, soit qu'ils sans apparition de plus-values ces individus retirent un bénéfice quelconque ou provoquent l'exécution des travaux (art. 1, 2).

Le prétexte d'imposition est la dépense supportée par les finances municipales. Le coût des travaux doit comprendre : 1° la valeur des travaux effectués par la commune ; 2° la valeur du sol occupée d'une façon permanente par les ouvrages exécutés appartenant à la commune ; 3° s'il y a lieu les fonds de concours des particuliers, de l'Etat ou des provinces ; 4° l'intérêt du capital investi par la commune dans les dépenses précédentes et ce jusqu'à la perception des taxes rémunératoires (art. 5). Si les fonds de concours proviennent de personnes soumises à la taxe, il leur sera fait compensation avec le montant de leur cote : si le concours dépasse le montant de la cote, le surplus bonifiera aux autres assujettis, puis à la commune et enfin aux intéressés eux-mêmes (art. 6).

Pour couvrir ces dépenses on lèvera diverses contributions rémunératoires :

1° Une taxe proportionnée à l'importance de la plus-value acquise par les fonds à la suite de l'exécution des travaux publics, taxe dont le rendement total ne pourra pas dépasser le coût total des travaux.

Pour déterminer la plus-value, on tiendra compte s'il y a lieu des droits domaniaux même éventuels, conférés aux propriétaires des fonds améliorés, chaque fois que de tels droits représentent pour ceux-ci un bénéfice certain quoique futur, mais on déduira de la plus-value brute la valeur en capital des prestations qu'à des titres différents les propriétaires sont obligés de payer à l'occasion des mêmes ouvrages (art. 75).

dommages de guerre a décidé d'insérer dans l'article 12 du projet un texte relatif à la compensation des plus-values. Elle a voulu, par là, tout en consacrant le principe de solidarité nationale, en limiter le plus possible les conséquences onéreuses : S'il est juste que la France entière contribue à relever les ruines qui se sont accumulées sur une partie de son territoire, il est juste d'autre part que les régions autrefois envahies, un jour reconstituées grâce aux sacrifices consentis par l'ensemble de la Nation, ne profitent pas exclusivement des bénéfices exception-

---

2° A défaut de la taxe pour plus-value, on percevra sur tous intéressés, une taxe pour service rendu qui ne pourra pas dépasser les  $\frac{4}{5}$  du coût des ouvrages.

Cette taxe s'applique aux travaux (a) d'ouverture de rues et de places, améliorations, élargissements, prolongations, rectifications d'alignement : dans ce cas elle sera supportée par les individus qui usent des voies ainsi améliorées comme issues à leurs établissements, ou qui les utilisent pour un transport public ou privé de marchandises ou de personnes ; (b) d'installation de parcs, jardins et promenades ; (c) de construction d'égouts ; (d) de construction ou réfection de trottoirs lorsque celles-ci améliorent nettement le trafic ; (e) de pavage : à l'occasion de l'ouverture d'une rue quel que soit le pavage, dans tous les autres cas s'il s'agit de pavage qui amortit les trépidations et les bruits de la circulation ; (f) d'établissements ou d'améliorations de l'éclairage public ; (g) de plantation de futaies ; (h) de défrichement, remblaiement, construction de murs de soutien ou de clôture ; (i) de constructions de chemins, ponts, de leur entretien à certaines conditions ; (j) de constructions de voies ferrées, tramways ou d'augmentation de leur capacité de trafic ; (k) de déviation de chemins de fer, de routes ou chemins, suppression de passage à niveau ; (l) construction de viaducs, d'ascenseurs, de passages souterrains ; (m) de canaux, de navigation d'irrigation, tous autres ouvrages de dessèchement, d'irrigation, de défense contre les inondations, de captage et d'élévation des eaux, d'installation de fontaines publiques et d'abreuvoirs, de déviation et de régularisation des cours d'eau ; (n) et tous



nels qui dériveront pour elles de la reprise de la vie économique. En bonne équité ces bénéfices doivent venir en décharge du fardeau fiscal que le Pays s'impose (1).

La plus-value récupérable est celle qu'accuseront les fonds de commerce ou les offices ministériels des régions envahies, pendant la période de vingt ans qui suivra la fin des hostilités (2). Le montant de la plus-value sera la différence entre la valeur d'après-guerre des offices ministériels et des fonds de com-

---

travaux de nature semblable (art. 21). Les contributions prévues à cet article retombent sur les personnes qui sont directement intéressées aux travaux (art. 23).

3° Les contribuables sont autorisés si la commune y consent, à se libérer de l'une ou de l'autre des contributions précédentes par *l'exécution personnelle d'une partie de l'ouvrage public*, à condition que l'équivalence en valeur soit parfaite entre la cote qu'ils auraient eu à payer à titre de plus-value ou de service rendu et la prestation qu'ils effectueront (art. 11).

Les taxes sur la plus-value et pour service rendu peuvent être payées par anticipation, en bloc ou par annuités comprenant l'intérêt du reliquat du capital encore dû (art. 9 et 10), et leur paiement peut être reporté jusqu'à la construction des terrains non bâtis imposés (art. 8). L'article 7 fixe la date d'exigibilité de la taxe : réception ou inauguration officielle des ouvrages.

1. Sénat, sess. ord., année 1917, n° 237.

En théorie ce principe peut se légitimer, mais en pratique non ; en effet la France toute entière profitera de la reprise de la vie économique. Les régions du Nord ne seront pas particulièrement favorisées, au contraire, et c'est à elles seules que l'on demandera un sacrifice supplémentaire qui se légitimera d'autant moins que la récupération des plus-values ne se fera que sur les offices ministériels et les fonds de commerce.

2. Pas n'est besoin que la plus-value soit spéciale ou directe, puisque en tout état de cause elle est création de la collectivité nationale : en effet elle ne se serait pas produite si la collectivité nationale n'avait pas contribué au relèvement des fonds de commerce ou des offices ministériels auxquels elle s'applique.

merce, déterminée souverainement par le tribunal des dommages de guerre (1), et la valeur ressortant au cours d'une période de vingt ans, soit du prix de cession, soit d'évaluations directes (2) faites tous les cinq ans pendant cette période par des commissions cantonales (3). Le tarif de taxation est de 50 o/o. En cas de cession, la contribution sera immédiatement exigible, mais si la plus-value ressort d'une évaluation quinquennale, la part revenant à l'Etat sera recouvrée par cinquième au cours de chacune des années à courir jusqu'à la prochaine évaluation.

L'intérêt tout particulier de l'article 12 réside en ce fait qu'il institue une taxation directe sur les plus-values mobilières.

---

1. Après avis de la Chambre de discipline et du tribunal civil ou de la Cour d'appel pour les charges et offices, et après avis de la Chambre de Commerce et du Tribunal de Commerce pour les fonds de commerce.

2. Dans la première alternative le prélèvement fait figure de taxe indirecte, dans la seconde de taxe directe.

3. Les parties doivent être entendues par les commissions constituées par arrêté préfectoral et se composant chacune de :

1° Un juge au Tribunal civil ou d'un Conseiller à la Cour d'Appel du ressort, président, désigné par le premier président de la Cour d'Appel.

2° Un agent de l'Administration de l'Enregistrement, désigné par le Ministre des Finances.

3° Deux membres de la Chambre de discipline désignés par le Tribunal civil — ou par la Cour d'Appel pour les charges et offices, ou de deux commerçants désignés par le Tribunal de Commerce pour les fonds de commerce. Un greffier sera commis. Les décisions de la commission cantonale pourront faire l'objet d'un recours devant la juridiction administrative, dans le mois qui suivra la signification faite à l'intéressé par le greffier de la commission.

## § 2. — L'exception. Les taxes compensatoires (1)

L'exécution de travaux publics peut ou améliorer ou endommager des fonds particuliers, dans le premier cas la loi de 1807 donne à l'Administration le moyen de récupérer une part de la plus-value sur les bénéficiaires, dans le second cas la loi du 24 pluviôse an VIII, donne à l'individu, victime de l'Administration, un droit de créance à son encontre. Souvent dans la pratique, un même fonds peut profiter et souffrir en même temps de l'exécution des

---

### 1. Bibliographie :

Traité signalés, p. 259, note 1, munis d'un astérisque.

Artigue, *Loi d'expropriation pour cause d'insalubrité et règlement de l'extension des villes*. Giard et Brière, Paris, 1912.

Beaunty du Récy, *Théorie de l'expropriation*, 1872.

P. Bougault, *Le projet de loi sur l'expropriation (... L'industrie électrique)*, n° 605, 10 septembre 1917, p. 333-337.

Boucart, *De l'occupation temporaire en vue de l'exécution des travaux publics*. Loi 29 décembre 1892, pp. 2, 138-156. Pedone éd., 167 pages, Paris, 1895.

A. des Cilleuls, *La réforme de l'expropriation pour cause d'utilité publique* (*Revue critique de Lég.*, juin, juillet, août 1911).

Crépon, *Code annoté de l'expropriation*, 2<sup>e</sup> éd., 1899.

Delalleau, Jousselin, Rendu et Pépin, *Traité de l'expropriation pour cause d'utilité pratique*, t. I, n° 338, 8<sup>e</sup> éd., 1892-1893.

Daffry de la Monnoye, *Théorie et pratique de l'expropriation*, t. II, art. 39, 51, n° 1, 2<sup>e</sup> édition, 1870.

Picard, *Traité élémentaire des eaux*, t. II, 1890.

travaux publics ; son propriétaire est donc susceptible d'être à la fois débiteur de l'Administration à raison de la plus-value dont il a bénéficié, et son créancier à raison du dommage qu'il a dû supporter. En pareille espèce on ne recourt pas simultanément aux procédures instituées par les lois de 1807 et de l'an VIII, mais à une procédure mixte de compensation. L'Administration à qui un individu réclame une indemnité de dommages est en droit de lui opposer, s'il y a lieu, en tout ou en partie, en compensation l'indemnité de plus-value qu'il est susceptible de lui-devoir.

Le droit administratif français consacre cette pratique : La jurisprudence reconnaît au Conseil de Préfecture le droit de compenser la plus-value chaque fois que l'Administration se trouve actionnée en réparation de dommages : Les lois du 3 mai 1841 (art. 51) sur l'expropriation (1), du 29 décembre 1892 (art. 14) sur l'occupation temporaire (2), adoptent formellement le principe de la compensation (3).

---

1. Art. 51, loi 1841, dont l'art. 14 de la loi de 1892, reproduit les termes mêmes, est ainsi conçu : « Si l'exécution des travaux doit procurer une augmentation de valeur immédiate et spéciale « au restant de la propriété » (à la propriété dans la loi de 1892), cette augmentation sera prise en considération dans l'évaluation du montant de l'indemnité ».

2. Le même principe est consacré par l'art. 32 de la loi du 8 avril 1898, sur le régime des eaux : « Il est tenu compte dans le règlement de cette indemnité des avantages qui peuvent résulter de l'établis-

La loi et la jurisprudence ne font droit à l'exception de plus-value (1), invoquée par l'Administration que sous certaines conditions relatives à la nature de la plus-value. Contrairement à la loi de 1807, la plus-value n'a pas besoin de s'appliquer à un immeuble mais seulement à l'usage qui en est fait (2). Elle

---

sement du flottage ». La formule employée est très générale et ne permet pas de préciser ni l'acception du mot de plus-value, ni la technique de perception. Cependant des termes de l'art. 32 découlent que la plus-value, doit provenir directement de l'établissement du flottage. Mais il ne semble pas qu'elle doive être spéciale, immédiate ou immobilière. L'autorité qui a mission d'opérer la compensation est dans ce cas particulier, en premier ressort le juge de paix du canton.

[Note 3 de la page précédente]. Notre ancien droit connaissait la compensation de plus-value (v. p. 256). La loi de 1807, art. 54, l'adopte complètement en ce qui concerne l'occupation temporaire : la loi du 7 juillet 1833, réglant la matière de l'expropriation avant la loi de 1841, prévoyait la compensation de plus-value, mais à titre facultatif.

1. Seuls les indemnitaires, mais tous les indemnitaires pourront se voir opposer cette exception.

2. Cela dérive de l'esprit même de la loi de 1841, qui accorde des indemnités pour dommages non immobiliers (droit à indemnité reconnu au locataire exproprié); inversement l'Administration doit être en droit de réclamer au locataire, au commerçant, une participation à la plus-value à eux procurée par les travaux (plus-value non immobilière). Le Conseil d'Etat (26 juillet 1907, *Leb.*, p. 737) a reconnu pour l'Administration le droit à compensation à l'égard d'un usinier qui avait pu, grâce à l'exécution de certains travaux, substituer une turbine à d'anciens moteurs. En règle générale le Conseil d'Etat admet comme plus-value susceptible de compensation, celle qui provient de la transformation des lieux qui se sont trouvés appropriés à une plus fructueuse exploitation : outre l'arrêt précité, Conseil d'Etat, 20 mars 1895, *Leb.*, p. 351 ; 29 janvier et 30 juillet 1886, *Leb.*, p. 405 et 681 ; 10 mars 1899, *Leb.*, p. 206 ; 13 février 1903, *Leb.*, p. 137).



doit être toutefois certaine (1)... directe (2), immédiate (3) et spéciale (4); mais elle peut ne pas être définitive (5).

---

1. Pour que la plus-value soit certaine, il faut non seulement qu'elle soit existante mais encore qu'elle dérive certainement de l'exécution des travaux. S'il n'y a pas besoin d'une identité parfaite entre les travaux dommageables au requérant et ceux dont il a bénéficié, il ne faut pas toutefois que le dommage soit compensé au moyen de travaux absolument différents de ceux qui ont eu des effets préjudiciables (Cons. d'Etat, 7 mars 1861, *Leb.*, p. 167; 12 juillet 1864, *Leb.*, p. 640; 7 juin 1865, *Leb.*, p. 622). Il n'y a pas lieu non plus à compensation entre les dommages résultant de travaux nouveaux et une plus-value d'ores et déjà acquise à l'aide de travaux antérieurs (Conseil d'Etat, 7 juin 1865, *Leb.*, p. 622).

2. V. pour définition de « directe », note 1, p. 260. Le Conseil d'Etat décide qu'un propriétaire ne pourra pas se voir opposer, la plus-value qui résultera pour le quartier qu'il habite de l'établissement d'une voie nouvelle sur laquelle son immeuble n'a pas d'issue (Cons. d'Etat, 24 mars 1901, *Leb.*, p. 376; 24 juin 1892, *Leb.*, p. 577; 6 mai 1898, *Leb.*, p. 366; 2 mars 1900, *Leb.*, p. 375). On écartera toute application de la compensation au cas où l'augmentation de valeur ne se produira qu'à charge pour le propriétaire d'exécuter certains travaux, d'effectuer certaines dépenses ou d'engager certains procès (Cons. d'Etat, 11 mars 1892, *Leb.*, p. 280; 1<sup>er</sup> mars 1901, *Leb.*, p. 245; 1<sup>er</sup> mars 1901, *Leb.*, p. 244; 14 mai 1902, *Leb.*, p. 205; 4 août 1902, *Leb.*, p. 639; 20 mars 1885, *Leb.*, p. 351). Par contre doivent être considérées comme avantages directs (Cons. d'Etat, 29 janvier 1886, *Leb.*, p. 106; 10 novembre 1905, *Leb.*, p. 323; 29 nov. 1886, *Leb.*, p. 1106), la suppression de certaines charges ou causes de dépréciation qui pesaient sur la propriété et la transformation des lieux en vue d'assurer une meilleure exploitation du fonds.

3. V. note 5, p. 260.

4. D'après M. Tisserand, dans son article du *Becquet*. Travaux Publiques (n° 2057), la plus-value pour être spéciale ne doit pas nécessairement être exclusive, mais elle doit représenter un avantage différent de ceux que le propriétaire eût obtenus comme tout le monde, et cet avantage doit être le résultat propre des travaux incriminés. Aussi on écartera de la règle édictée par la loi, la plus-value provenant de la transformation économique d'une région ou d'un quartier par suite de l'exécution de certains travaux : les avantages acquis aux immeubles voisins non atteints par les travaux (Cons. d'Etat, 19 juin et

En cas de simples dommages et dans l'hypothèse de la loi de 1892, c'est le Conseil de Préfecture qui est compétent pour opérer la compensation de plus-value ; en matière d'expropriation c'est le jury d'expropriation (1).

Pour établir l'existence de la plus-value, pas n'est besoin de recourir à la procédure de la loi de 1807, tous les moyens de preuve, même les simples présomptions (2), sont admis mais à charge de preuve contraire (3). La plus-value brute est déterminée au moyen d'une double évaluation de l'immeuble, en

---

13 nov. 1891, *Leb.*, p. 471 et 664; 6 mai et 6 août 1898, *Leb.*, p. 336 et 636), ou ceux apportés à un autre immeuble du bénéficiaire (Cons. d'Etat, 13 décembre 1889, *Leb.*, p. 1177; 31 juillet 1891, *Leb.*, p. 593). Par contre est considérée comme spéciale, non seulement la plus-value acquise à la partie endommagée de l'immeuble, mais encore celle qui l'est à l'ensemble de la propriété du réquerant (Cons. d'Etat, 30 juillet et 18 août 1857, *Leb.*, p. 624 et 662; 23 juin 1864, *Leb.*, p. 598; 6 janvier 1888, *Leb.*, p. 16).

[Note 5 de la page précédente] V. note 5, p. 260. Cons. d'Etat, 17 juin 1902, *Leb.*, p. 1190; Conclusions Romieu, 17 nov. 1905, *Leb.*, p. 844.

1. La compensation de plus-value étant légalement obligatoire, le Conseil de Préfecture et le jury d'expropriation peuvent décider d'office la compensation.

2. C'est ainsi que certaines décisions se sont basées pour dégager l'existence de la plus-value sur la hausse survenue dans le prix des loyers après exécution des travaux, sur l'insistance des propriétaires à réclamer cette exécution. (Cons. d'Etat, 11 juillet 1894, *Leb.*, p. 908), sur l'aveu du propriétaire reconnaissant dans sa demande d'indemnité l'apparition d'une plus-value (Cons. d'Etat, 17 nov. 1882, *Leb.*, p. 908).

3. Cons. d'Etat, 4 août 1902, *Leb.*, p. 634; Cons. d'Etat, 20 nov. 1885, *Leb.*, p. 867.

fonction de la valeur des immeubles situés dans la même région (1) ; la plus-value nette, la seule qui prête à compensation, est obtenue en déduisant (2) de la plus-value brute « les charges accessoires qui, malgré l'augmentation d'ensemble de la valeur, grèvent l'immeuble du fait de sa nouvelle situation » (3).

La compensation ne doit jamais donner lieu au paiement d'une soulte (4) aux dépens du bénéficiaire de la plus-value. En matière de simples dommages et d'occupation temporaire la compensation pleine et entière est reconnue possible par le Conseil d'Etat (5) ; par contre, la question reste controversée dans l'hypothèse de la loi de 1871. Etant donné que l'indemnité d'expropriation doit comprendre à la fois la valeur du bien pris et la réparation du dommage causé au restant de la propriété par son morcellement, la Cour de cassation (6) avait tout d'abord décidé que la compensation ne pouvait s'opérer qu'avec la moins-value et non pas avec le prix payé

---

1. Conseil d'Etat, 31 juillet 1891, *Leb.* p. 521.

2. Conseil d'Etat, 22 mai 1884, *Leb.*, p. 552.

3. Rep. Becquet, Travaux publics, n° 2034.

Notes 1, 2, 3. Le jury d'expropriation a un pouvoir souverain d'appréciation et n'a pas besoin de tenir compte d'aucune de ces formalités.

4. Contrairement à ce que décidait l'art. 54 de la loi de 1807.

5. Conseil d'Etat, 10 mars 1899, *Leb.*, p. 206 ; 5 août 1901, *Leb.*, p. 769 ; 27 juin 1902, *Leb.*, p. 487 ; 13 février 1903, *Leb.*, p. 137.

6. Cass. civ., 28 août 1839. S. 1839.1.794.

pour le terrain exproprié. En 1879 (1), un revirement de jurisprudence se produisit : la Cour de cassation admit que compensation pouvait être faite intégralement entre l'indemnité payée à l'exproprié et la plus-value dont il a bénéficié, à condition toutefois que l'indemnité ne soit pas réduite à néant (2). Cette solution jurisprudentielle ne satisfait pas la doctrine qui lui reproche d'être contraire à l'esprit de la loi de 1841 tel qu'il ressort des discussions parlementaires (3).

En matière de simples dommages et d'occupations

---

1. Cass. civ., 28 juillet 1879. D. 80.1.81; S. 81.1.377.

2. Afin de ne pas violer l'article 38 de la loi de 1841 qui ordonne au jury de fixer une indemnité, qui d'après l'article 35 doit au moins être égale aux offres de l'Administration qui ne peuvent être inférieures à 1 franc.

3. A la Chambre des députés, lors de la discussion de la loi de 1833, M. Lafond, commissaire du Gouvernement, avait expliqué que la compensation de plus-value ne pouvait avoir lieu qu'avec les indemnités accessoires et accidentelles (moins-values) et devait laisser intacte la valeur intrinsèque du terrain (Séance Chambre, 26 janvier 1833, *Moniteur* du 27). (Séance Chambre, 13 mai 1833, *Moniteur*, du 14), (cité par rep. Becquet, *Exprop.*, n° 557). « Le Gouvernement proposait en 1841 de donner au jury un droit de compensation partielle ou totale ». Cette rédaction fut rejetée par la Chambre des députés où l'on protesta avec énergie contre l'idée de ne donner à l'exproprié en échange de la cession ferme et immédiate d'une partie de son immeuble qu'une plus-value incertaine, éventuelle et problématique dont la réalisation peut même dépendre de travaux coûteux qui restent naturellement à la charge de l'exproprié et peuvent absorber complètement son indemnité : on violerait ainsi les principes du droit civil (art. 1291, C. civ.) qui n'admettent la compensation légale qu'entre dettes liquides, et ceux de l'expropriation qui exigent une indemnité préalable (*Mon.*, du 10 mai 1840, p. 990-991. Séance Ch., 9 mai 1840). Finalement la rédaction de la loi du 17 juin 1833 fut maintenue. Rep. Becquet, *Exprop. art.* Garsonnet, n° 560, notes 1 et 2, p. 421).

temporaires, les décisions du Conseil de Préfecture peuvent être déferées devant le Conseil d'Etat. Au contraire, sous le régime de la loi de 1841, le jury fixe souverainement l'indemnité, et en fait comme ses décisions ne sont pas motivées, il peut à son choix opérer ou non, d'après telles formes qui lui conviennent, la compensation de plus-value. La Cour de cassation ne peut actuellement, sans risquer l'excès de pouvoir, remédier à cette pratique (1).

Après que compensation a été faite, les dispositions de la loi de 1807 deviennent inapplicables, quand bien même le montant de la plus-value dépasserait le montant de l'indemnité (2).

La loi de 1841 n'a pas été sans susciter dès son apparition de violentes critiques : on lui a reproché de favoriser les intérêts privés au détriment des intérêts généraux.

1. En effet elle manque de bases d'appréciation ; comment pourrait-elle en effet savoir si le jury a jugé en fait (il est dans ce cas souverain) qu'il n'y a pas lieu à compenser, ou en droit qu'il n'était pas forcé de le faire. L'application de l'article 51 se trouve encore viciée par ce fait que le jury alloue au propriétaire dépossédé de son fonds une indemnité à raison de la plus-value manquée par suite de la cession à l'Administration de la fraction expropriée. En moyenne l'indemnité de plus-value, payée au propriétaire, représente le chiffre de la plus-value qui serait apparue dans un espace de six ou huit ans. Là encore rien à faire à l'encontre de cette pratique. Peut-être la prépondérance accordée au magistrat directeur par la loi du 21 avril 1914 pourra y remédier (Halbwachs, *les Expropriations et le prix des terrains*. Paris, *op. cit.*).

2. S'il en était autrement le bénéficiaire paierait deux fois pour une même plus-value, et dans le cas spécial de l'expropriation une telle tolérance permettrait à l'Administration d'échapper à l'appréciation d'un jury insuffisamment docile, et l'individu serait ainsi privé de garanties que la loi a jugé utile de lui conférer.



En 1912, M. Siegfried (1) propose de substituer à la technique de compensation adoptée par la loi de 1841 un autre système, lorsque les plus-values proviennent de l'exécution de travaux nécessaires à l'extension d'une ville (2). Le jury d'expropriation serait remplacé par une commission d'experts. La plus-value quelle qu'elle soit serait intégralement confisquée au profit de l'Administration puisque le prix payé aux propriétaires dépossédés serait basé sur « la valeur vénale des propriétés dans l'année qui suivra la publication du décret ou de la loi portant déclaration d'utilité publique du plan d'extension ou d'aménagement » (3). Deux projets de loi ont été déposés récemment en vue d'instituer l'expropriation par zone et d'étendre la portée de l'article 51 (4).

La loi du 6 novembre 1918 (5) reproduit les deux initiatives précédentes, mais en ce qui concerne la plus-value, opère des transformations plus radicales.

---

1. Déposée le 28 novembre 1912, rapportée au nom de la Commission d'Administration générale de la Chambre par Ch. Beauquier, adoptée par la Chambre le 1<sup>er</sup> juin 1915.

2. Extension faite en conformité d'un plan d'aménagement qu'est tenue d'établir toute ville de plus de 20 000 âmes (art. 1<sup>er</sup>).

3. C'est-à-dire le plus souvent très longtemps avant l'exécution des travaux.

4. Un premier projet déposé le 21 novembre 1911 au Sénat, rapporté le 11 juillet 1913 à la Chambre par M. Escudier; un second projet déposé le 29 août 1915 au Sénat (Sénat, session ordinaire 1915, Documents parlementaires, n° 149).

5. Rapport et contre-projet Jeanneney (sur projet 1915) Sénat, session ordinaire 1917, n° 100 (annexe séance du 22 mars 1917).

Après avoir décidé l'expropriation par zone, elle permet d'exproprier pour cause de plus-value. Cependant l'Administration ne peut agir à cette fin que si la plus-value trouve sa cause dans l'exécution des travaux, est certaine et dépasse 15 0/0 (1), mais il n'est pas nécessaire qu'elle soit immédiate, elle peut être éventuelle (2). L'expropriation pour cause de plus-value n'est pas de droit, elle peut faire place au paiement par le propriétaire bénéficiaire, d'une indemnité de plus-value, fixée soit à l'amiable, soit par décision du jury (3). L'option entre ces deux alternatives appartient tantôt au propriétaire, tantôt à l'Administration. Il semble que la conséquence de pareilles mesures soit la confiscation de l'intégralité de la plus-value au profit de la collectivité (4).

---

1. Article 2 *bis*.

2. La consistance de la plus-value sera déterminée par une expertise jointe à l'enquête administrative, art. 3 *bis*.

3. Le Tribunal civil ne prononce l'expropriation, dans ce cas particulier, que conditionnellement. L'Administration notifie au propriétaire l'indemnité d'éviction qu'elle lui offre et éventuellement celle qu'elle demande à raison de l'indemnité due pour la plus-value excédant 15 0/0 (art. 23). Si l'option n'est pas tirée alors par le propriétaire, le jury prononce successivement sur l'indemnité, due pour la plus-value, excédant 15 0/0, et sur l'indemnité éventuelle d'expropriation. L'Administration jouit du droit d'option lorsque sa demande d'indemnité n'est pas dépassée, dans le cas contraire c'est le propriétaire. A dater de la décision du jury le délai d'option est de huit jours; faute de quoi l'indemnité de plus-value sera censée être préférée (art. 39).

4. En cas d'expropriation pas de doute et il sera de beaucoup le plus fréquent puisque en fixant sa demande d'indemnité à un taux très élevé, l'Administration aura toujours la faculté d'opter en sa faveur en vertu de l'article 39. En pratique peu de changement à attendre d'une telle réforme puisque le jury, bien que modifié, aura

Cette loi institue en matière d'expropriation un procédé de taxation directe des plus-values, assez semblable à celui de la loi de 1807, mais abroge virtuellement les dispositions de l'article 51, puisque celles-ci ne pourront plus guère être utilisées que dans le cas où la plus-value est inférieure à 15 o/o (1).

Une loi du 17 juin 1915, relative à l'expropriation pour cause d'insalubrité, fait revivre le principe de la compensation. Le jury, dont le pouvoir d'appréciation est limité, décide la compensation, mais sans avoir le droit de tenir compte de la moins-value résultant de la dépossession.

Peu de législations étrangères se prévalent de la compensation de plus-value (2).

---

probablement le même esprit conservateur et allouera toujours au propriétaire une indemnité pour plus-value non réalisée. Une seule mesure pourrait à notre avis, éviter cet inconvénient : interdire au jury de dépasser dans la fixation de l'indemnité d'un certain pourcentage l'offre de l'Administration déterminée à la suite d'une expertise présentant des garanties suffisantes pour la propriété individuelle.

1. En effet il est un principe admis d'après lequel une même plus-value ne peut donner lieu à double perception, et étant donné que seules les plus-values inférieures à 15 o/o échappent aux dispositions du projet 1917, seules elles peuvent être compensées en vertu de l'article 51. A remarquer toutefois qu'en instituant l'expropriation par zones le projet étend la portée de l'article 51.

2. A signaler le dahir chérifien du 9 Chaoual 1332 (31 août 1914) sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire (*Bull. off. du Maroc* du 28 septembre 1914) qui institue :

A) Une compensation de plus-value (art. 13) : « L'indemnité d'expropriation est établie en tenant compte dans chaque cas : 1° de la valeur de l'immeuble avant la date de l'expropriation, étant entendu que ladite valeur ne peut dépasser celle qu'avait ledit immeuble au jour

### § 3. — La participation aux bénéfices

La participation aux bénéfices est le droit reconnu à un organisme administratif quelconque, soit par la loi, soit par convention, d'opérer un prélèvement sur les produits d'exploitation de certaines entreprises privées, industrielles ou commerciales. Cette pratique se rencontre lorsque l'Administration, désireuse de réaliser dans l'intérêt de tous la meilleure gestion, assure à un particulier le privilège d'exploitation de certaines entreprises, qu'elle serait

---

de la déclaration d'utilité publique... 2° De la plus-value ou de la moins-value qui résulte, pour la partie de l'immeuble non expropriée, de l'exécution projetée. Chacun des éléments déterminés par le paragraphe ci-dessus donne lieu à la fixation d'un chiffre (qui sera déterminé par expertise si une des parties le demande (art. 14). (Les experts seront désignés à moins que les parties ne s'entendent sur le choix d'un expert unique).

*B) Une indemnité de plus-value (art. 36-41 titre VII).*

*Art. 36. — « Lorsque par suite de l'exécution des travaux (constructions routes, chemins de fer ou ports, travaux urbains, travaux militaires, aménagements et conservation des forêts, restauration de terrains en montagne, protection de sites ou de monuments historiques, etc., prévus à l'article 3 ou de tous autres travaux publics), des propriétés prisées autres que celles qui ont été frappées d'expropriation en vertu du présent dahir ont acquis une notable augmentation de valeur les propriétaires peuvent être contraints de payer une indemnité égale au maximum à la moitié des avantages acquis par ces propriétés.*

*Art. 37. — « Dans ce cas, un arrêté du grand vizir, rendu sur le rapport du directeur général des travaux publics, désigne d'une manière précise la zone dans laquelle il y a lieu de faire application des dispositions de l'article 36 ci-dessus et les immeubles assujettis.*

*Art 38. — « A défaut d'entente amiable entre l'Administration et le propriétaire, celui-ci est cité à la requête de l'Administration devant le tribunal de première instance, qui après instruction et*

en droit de faire valoir par elle-même ou par des mandataires. Afin d'obtenir de la substitution de gestion sa plénitude d'effets utiles, la Puissance publique confère habituellement à l'exploitant qui lui est subrogé, une situation de monopole, génératrice de plus-values (1). Mais, en agissant ainsi, elle porte atteinte à l'égalité des conditions (2) qu'elle est tenue théoriquement de réaliser. En réclamant aux

---

mise en état de l'affaire, suivant les règles du droit commun et les dérogations qui y sont apportées par le présent dahir, détermine la valeur de chaque propriété avant et après l'exécution des travaux et, s'il y a lieu, fixe pour chacune d'elles, en considération de la plus-value qu'elle a acquise et déduction faite des sommes que le propriétaire aurait versées à un titre quelconque pour l'exécution desdits travaux, le chiffre de l'indemnité qui lui est applicable.

Art. 39. — « Les indemnités pour paiement de plus-value sont recouvrées suivant les règles qui régissent en France, la matière des contributions directes.

« Les débiteurs peuvent délaisser, soit une partie de leur propriété, si elle est divisible, soit la propriété entière, et ce sur l'estimation réglée conformément au titre III ci-dessus d'après la valeur qu'avait l'objet avant l'exécution des travaux d'où la plus-value a résulté. En cas de refus de payer l'indemnité ou de délaisser l'immeuble, l'Administration peut en poursuivre l'expropriation, dans les formes prévues aux titres II et III du présent dahir.

Art. 40. — « Les indemnités payées en vertu du présent titre viendront en déduction des sommes qui pourraient donner lieu à l'application d'une taxe spéciale de plus-value en matière d'enregistrement.

« L'action en indemnité, de la part de l'Administration, est prescrite dans les deux ans qui suivent l'achèvement des travaux d'où la plus-value a résulté.

Voir encore, décret-loi espagnol, étudié p. 266, note 3.

1. Voir chapitre III, p. 193.

2. Le devoir pour la Puissance publique de réaliser l'égalité des conditions consiste pour elle à placer chaque individu qui se soumet à sa loi, dans la condition la plus favorable à son développement moral, intellectuel et physique. Nul individu ne devrait être placé par elle dans une position plus favorable comparativement à celle des autres.



bénéficiaires du privilège une participation aux superbénéfices (1) dont ils jouissent grâce à elle, l'Administration veut à la fois se faire payer le service gratuit qu'elle leur a rendu et rétablir autant que possible l'égalité des conditions dont l'intérêt général lui avait fait un instant fléchir la rigueur.

Dans la pratique, la participation aux bénéfices dérive de l'octroi par l'Administration, à des particuliers, de concession de services publics (2) ou de richesses publiques (3).

L'Administration tient tantôt du contrat, tantôt de la loi le droit de prélever sa part sur les bénéfices des entreprises concessionnaires. Dans l'un et l'autre cas, du reste, le prélèvement qui vise la plus-value ne s'opère pas directement sur elle, il ne l'atteint que forfaitairement, en frappant les superbénéfices (4).

La participation aux bénéfices dans les conces-

---

1. A la participation aux bénéfices, il faut assimiler une autre mesure plus radicale, la mise en régie d'entreprises actuellement privées, qui par elles-mêmes ou par la loi sont ou deviennent génératrices de situations de monopole.

2. Son type le plus commun est la concession de travaux publics que M. Berthélemy, *op. cit.*, p. 612, définit ainsi : « Un contrat par lequel un entrepreneur s'engage à effectuer ou à entretenir un travail public moyennant le droit de percevoir une redevance sur ceux qui useront de ce travail ». Tout organisme administratif est en droit d'accorder des concessions temporaires.

3. On entend par richesses publiques certaines richesses qui de par la loi sont présumées appartenir à la Puissance Publique.

4. Les superbénéfices sont des bénéfices qui dépassent une certaine marge arbitrairement fixée par la loi. La perception effectuée sur les

sions de services publics est purement contractuelle (1), il en est ainsi pour la redevance payée par les compagnies de chemins de fer (2), la Banque de France (3), les concessionnaires de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et d'énergie (4), aux autorités concédantes. Les modalités de la participation ne présentent donc aucune unité et varient suivant chaque cas d'espèces : Tantôt le prélèvement s'opère sur les bénéfices bruts, tantôt sur les bénéfices nets (5), parfois en fonction de certains indices (6).

---

superbénéfices ne s'applique que forfaitairement à la plus-value : en effet bien que les bénéfices croissent en raison directe de l'importance de la plus-value, il est bien évident qu'ils ne dérivent pas toujours des mêmes causes que celle-ci : L'économie réalisée sur le coût de production crée des superbénéfices et non des plus-values. Les superbénéfices peuvent provenir d'un excédent de travail ou d'un investissement plus grand de capital.

1. Bien que : 1° La loi du 31 juillet 1913 institue la participation légale dans les concessions de chemin de fer d'intérêt local (car cette loi interprétative de la volonté présumée de l'Administration de diriger ses intérêts dans le sens qui leur serait le plus favorable n'est intervenue que pour vaincre l'inertie d'une administration peu inclinée à réclamer par elle-même la participation) ;

2° Les conventions doivent être ratifiées dans certains cas par la loi ou par décret (simples mesures de précaution pour les finances).

2. Conventions de 1883, loi 20 novembre 1883.

3. Conventions Banque de France et Etat, loi 17 novembre 1897, loi 23 novembre 1911. Convention, 26 octobre 1917. Rapport Landry, Ch. Sess., 1918, n° 4429. L. 20 décembre 1918.

4. Concession de Distribution d'Eau Rabat, 1916, article 7 ; *id.*, Dunkerque, 1914, article 2, article 30, Cahier des Charges, 1889.

5. Compagnies de Chemin de fer : Nord, 5 juin 1883, article 13 ; Est, 11 juin 1883, articles 6 et 12 ; Ouest, 17 juillet, articles 9 et 12 ; Orléans, 28 juin, article 14 ; P.-L.-M. 26 mai 1883, article 13 ; Midi, 9 juin 1883, article 13. Loi 31 juillet 1913, articles 19 et 20.

Convention, Banque de France, loi 17 novembre 1897, articles 5 et 7, loi 29 novembre 1911. Convention, 26 octobre 1917, article 4. L. 20 déc. 1918.

6. V. note 1, p. 286.

Par contre, la participation aux bénéfices dans les concessions de richesses publiques dérive généralement de la loi : c'est ainsi que le projet de loi sur les mines (1) de 1918 et celui de juillet 1917 (2) sur les chutes d'eau édictent une participation aux super-bénéfices.

La participation aux bénéfices (3), comme les taxes sur la plus-value s'analyse en deux actions successives et solidaires : prestation de l'Administration en faveur de l'individu, suivie d'une contre-prestation de l'individu en faveur de l'Administration.

Les divers procédés examinés pour atteindre la plus-value sont insuffisants pour frapper une plus-value un peu généralisée. Il faut tout d'abord écarter les taxes forfaitaires qui, n'atteignant la plus-value qu'indirectement, ne sauraient avoir une précision suffisante dans des opérations de prélèvement d'envergure étendue. Quant aux procédures des lois de 1807 et de 1841, elle ne doivent pas non plus être retenues : pour la première, par suite de sa complication, pour la seconde à raison de l'insécurité qu'elle présente vis-à-vis de l'Administration. Du reste ces

---

1. Projet de loi sur les mines, 1918, article 2 (8°) et Projet de cahier des charges.

2. Projet de loi sur les chutes d'eau, du 24 juillet 1917, art. 8-II (5°).

3. Ces divers prélèvements sur les bénéfices sont basés sur les bénéfices eux-mêmes, mais souvent il y a aussi prélèvements forfaitaires consistant en services matériels ou pécuniaires demandés aux concessionnaires.

procédures sont essentiellement de circonstances, propres à la récupération de dépenses en matière de travaux publics, mais impropres à toute autre fin fiscale. Si l'on juge à propos de frapper la plus-value dans toute son ampleur, on ne doit pas espérer l'atteindre à l'occasion de toute activité créatrice de la collectivité, il faut donc résolument abandonner le procédé de la taxe qui suppose une concomitance certaine entre l'action de la collectivité et sa résultante : la plus-value ; il faut donc franchement entrer dans la voie de l'impôt.

## CHAPITRE II

### LES IMPOTS CLASSIQUES SUR LA PLUS-VALUE

---

#### L'Imposition des plus-values immobilières

(Single Tax. Increment value duties)

Lorsqu'on veut atteindre fiscalement une plus-value généralisée, le procédé de la taxe apparaît comme notoirement insuffisant.

La taxe étant le prix en une fois perçu d'un service rendu, ne peut donner lieu à des recouvrements réitérés ; elle ne frappe donc que la plus-value, prévisible au moment de sa mise en œuvre, la plus-value ultérieure, quelle qu'en soit l'importance, échappe à tout prélèvement.

Se légitimant par la connexité de la plus-value et de l'action de la Puissance publique, la taxe est perçue seulement dans le cas où le lien de causalité apparaît nettement. C'est ainsi que la loi de 1807 et la loi du 6 novembre 1918 ne permettent l'application de la taxe qu'aux immeubles voisins ou « situés



dans une certaine zone ». Mais poser des limites à un phénomène qui se répercute irrégulièrement et infiniment, c'est créer l'arbitraire et risquer l'évasion de nombreuses plus-values directement causées par l'action envisagée de la Puissance publique.

Simple dans son objet de perception, la taxe ne peut atteindre, qu'en multipliant ses effets, les formes très diverses de la plus-value provoquée par une activité quelconque de la Puissance publique (1). Le régime fiscal deviendrait de ce fait touffu et incohérent. La fiscalité, se faisant sentir aux contribuables à toute occasion, rendrait facilement ces taxes impopulaires et improductives.

De portée très limitée dans le temps, l'espace et quant à son objet, la taxe ne convient pas à une matière imposable aussi étendue et complexe que la plus-value. Recourir à l'impôt est dans ce cas une nécessité financière.

L'impôt, fait de Puissance publique, opérant sur les ressources individuelles des prélèvements pour subvenir aux dépenses publiques, se passe de justi-

---

1. Benjamin Marsh, *Taxation of land values in American cities*, 1911, self editor, p. 105, signale à l'encontre des taxes rémunératoires : « le métropolitain de l'Hudson de New-York à New-Jersey, qui a son terminus dans le bas Manhattan, derrière le « Brooklyn Bridge ». Sa construction a fait augmenter de valeur tous les terrains du voisinage. Mais il nous semble impossible de déterminer certainement d'où et dans quelle proportion proviennent les plus-values de Manhattan, de la construction du pont ou de celle du métropolitain. »

fication théorique. Plus n'est besoin pour atteindre la plus value de rechercher la concomitance du service rendu avec le bénéfice retiré par le contribuable; le fisc se crée lui-même le titre, en vertu duquel il est créancier, par un acte unilatéral de puissance publique auquel les citoyens n'ont pas la liberté de se soustraire. Les plus-values, lointaines dans le temps et l'espace, n'échapperont pas à la taxation, l'impôt étant à la fois périodique et général. Enfin, par un seul acte fiscal, les phénomènes de plus-value, de quelque source qu'ils dérivent, pourront être frappés.

L'impôt préférable à ces divers points de vue, permettra, comme la taxe, de restituer à la collectivité la plus-value dont elle est créatrice (1). Mais de portée plus étendue, il pourra combattre les abus engendrés par l'appropriation individuelle des plus-values (2) et constituer ainsi une arme excellente de redressement économique et social.

Une fois le principe de l'impôt adopté, l'accord cesse sur le choix à faire de la matière imposable : les uns prétendent frapper la valeur en elle-même (*value*), les autres l'accroissement seul de valeur (*increment value*). La première thèse a suscité dans le droit positif l'apparition de la « *Single Tax* », la seconde celle des « *Unearned Increment Taxes* ».

---

1. V. chapitre III l'infirmité de cette opinion.

2. V. chapitre IV.

## SECTION I

### LA SINGLE TAX (1)

La « Single Tax » peut être définie un impôt portant sur « la valeur d'une parcelle de terrain, considérée comme emplacement, déduction faite de toutes constructions ou améliorations » (valeur du sol nu (site-value)) (2). Emanant du concept georgien (3), elle a pour buts, par la confiscation de la rente du sol au profit de la collectivité et la suppression corrélative de tous les autres impôts, la disparition de toutes les injustices sociales, de toutes les imperfections économiques. Pronée par le monde par des ligues remuantes et puissantes (4), elle apparaît sous la plume de ses propagandistes comme la « panacée universelle ». Elle est devenue pour des millions d'adeptes un nouveau catéchisme. La single tax a

---

1. La Single Tax n'atteint pas directement la plus-value. Frappant la valeur du sol, elle ne porte automatiquement sur la plus-value qu'à travers celle-ci à raison des accroissements qu'elle peut accuser à chaque perception annuelle.

2. Définition de M. Costelloë, vol. II of Min. Ev. App. n° XI, cité par Wilson Fox Rating of Land Values-King. Londres, 1916; p. 48. Autre définition du même auteur : « What I call for the sake of clearness, the site value, is defined in the Council's resolution as being the annual equivalent of the capital value which the site in question would fetch at Tokenhouse Gard, if for any reason the premises upon it were cleared away, as for example if they had been burnt to the ground. »

3. V. chapitre II, p. 149-158.

4. V. à la bibliographie générale la liste des brochures éditées par le soin de ces lignes.

particulièrement séduit l'esprit des peuples anglo-saxons, profondément épris d'idéalisme mystique et candide.

Elle a trouvé ses premières applications dans ces colonies anglaises, bienveillantes à toutes les tentatives socialistes, même les plus utopiques : l'Australie, la Nouvelle Zélande. Certains districts du Canada l'ont adoptée. La métropole elle-même est en voie de tenter l'expérience. Divers Etats de l'Amérique du Nord ont décidé sa mise à l'étude. Partout (1) où elle est appliquée, elle fonctionne normalement, mais jamais, sauf en quelques districts municipaux, elle n'a réalisé la fin première qui lui avait été assignée : la suppression de tous les autres impôts (2). La technique à laquelle obéit la single tax, varie suivant les lois et projets de lois divers qui l'établissent.

1. En dehors de ces grandes tentatives, la « Single Tax Review » de juillet 1917 signale l'adhésion à la Single Tax des villes de Garibaldi (Brésil), Columbia Heights (Maryland), de l'Etat de Rio Grand do Sul (Brésil).

2. Preuve en est donnée par ce tableau fourni par la *Land Value* d'octobre 1913, p. 186 et 187.

|                 | Année 1910-1911 |           |              |              |
|-----------------|-----------------|-----------|--------------|--------------|
|                 | N. S. Wales     | Victoria  | S. Australia | W. Australia |
| Taxes totales.. | 1.027.519       | 1.344.573 | 545.986      | 325.246      |
| Land tax.....   | 7.438           | 210.640   | 135.614      | 37.871       |
|                 | Tasmania        | Ensenada  | Commonwealth |              |
| Taxes totales.. | 284.965         | 4.195.485 | 14.350.788   |              |
| Land tax.....   | 64.932          | 456.495   | 1.367.177    |              |

En dehors de la municipalisation (1) ou de la nationalisation du sol, qui ne relève pas de la science financière, plusieurs méthodes sont possibles pour frapper à des degrés divers la valeur du sol nu : 1° Réduction de la valeur imposable des constructions en tenant compte des dégradations que la vétusté leur fait subir (2) ; 2° Tarif différentiel, moins

---

1. En 1882 fut proposé le rachat par la Ville de toute la propriété foncière parisienne, évaluée à 10 milliards. Dans le Northern Nigeria (*The Natives Right's Proclamation*, 1<sup>er</sup> janvier 1910), le sol est possédé en grande partie par l'Etat (*Land Values*, février 1912, p. 212 et s.). A Kiao-Tchéou l'Etat rachète peu à peu toutes les terres. Les Européens ne peuvent en acquérir que de lui. L'impôt foncier (basé sur la valeur vénale) et celui sur la plus-value entrent en compte dans l'établissement et le paiement des prix. L'impôt foncier est de 6 o/o ; celui sur la plus-value de 33 1/3 o/o, celui de mutation de 2 o/o. Mais, en fait, ces impôts très lourds sont modérés par une sous-évaluation de la valeur vénale du sol.

2. Le chiffre entre parenthèses indique la proportion de dégrèvement accordée aux constructions et la date est la date d'introduction. A) *Canada* : a) *Winnipeg* (33,3 o/o) 1909 ; b) Dans l'Etat de *Saskatchewan*, le *Village Act* 1908-1909 ne permet pas de taxer les améliorations à plus de 60 o/o de leur valeur, mais autorise le dégrèvement complet (en 1911, 17 villages sur 246 avaient usé de cette faculté) ; par le *Town Act* de 1908-1909, les constructions devaient être taxées au maximum à 60 o/o : 42 villes les frappèrent 60 o/o, 3 à 50 o/o, 3 à 45 o/o, 2 à 40 o/o, 1 à 35 o/o et 2 à 30 et 25 o/o. Pour les cités, le maximum a été fixé en 1910-1911 à 50 o/o. *Prince Albert* taxe à 15 o/o ainsi que *Swift Current*, *Saskatoon* à 25 o/o, *Regina* à 30 o/o, *Moose Jawa* à 45 o/o (*Saskatchewan city act* 1908-1909) ; c) *Province d'Alberta*. A *Calgary*, les constructions sont frappées à 25 o/o de leur valeur. Dès 1897 un acte autorisait les villes à dégréver partiellement les améliorations, mais seulement un petit nombre de villes profitèrent de la permission qui était conditionnée à une pétition réunissant les voix des 2/3 des membres du conseil ou de la moitié des contribuables. Même procédure, modifiée comme la précédente en 1912 (v. note 2, p. 294) pour les villages (*Statutes of Alberta* 1911, *Chartes* 29 sub. 29) ; d) *Province de la Colombie britannique*. Pour les municipalités un acte de 1892 les autorisait à dégréver totalement les améliorations qui, en



élevé pour les constructions que pour le sol (1) ;  
3° Exemption totale d'impôt pour toutes les constructions (2) ; 4° Exemption partielle, permanente

tout état de cause, ne devaient pas être taxées à plus de 50 o/o de leur valeur. Cet acte a été modifié le 4 mars 1914. En 1914, 15 villes municipales sur 32 et 24 districts municipaux sur 28 avaient opéré le dégrèvement complet. S'appuyant sur la charte de 1886, à Vancouver (régime spécial) en 1895, on ne taxa les améliorations qu'à 50 o/o de leur valeur. De 1906 à 1910, le dégrèvement fut de 75 o/o (Original Charter 49. Vict., 1886. c. 32 s. 34 ac to revise and consolidate passed 31 août 1891, 64 Vict. 54, 1891 édition of Charter c 72, §18). En février 1892 (24) pour Victoria, le dégrèvement était de 50 o/o ; en février (5) 1894, 75 o/o, de 50 o/o, le 28 janvier 1896, régime qui dura jusqu'en 1912. « V. J. Dixon, *The Progress of Land Value Taxation in Western Canada*, 1912 et *the Progress of Land value taxation in Western Canada*, V. aussi *Single Tax Review* Vancouver special Number.

B) *Etats-Unis*. — Le dégrèvement des améliorations est parfaitement illégal aux Etats-Unis où il est cependant pratiqué ; a) *Houston* (Texas) : cette illégalité fut l'œuvre de M. Pastoriza, single taxer : le dégrèvement était en 1914 de 75 o/o ; b) *Pueblo* (Colorado) : 50 o/o (1913), application 1<sup>er</sup> janvier 1914 ; c) *Pittsburg* et *Seranton* (Pensylvanie) : la législature de Pensylvanie vota en mai 1912 un acte dégrivant les améliorations, progressivement, ainsi qu'il suit : la valeur de base serait, par rapport à la valeur réelle, de 90 o/o en 1914-15, 20 o/o en 1916-17-18, 70 o/o en 1919-20-21, 60 o/o en 1922-23-24 et 50 o/o en 1925 ; d) *Everett* : (Washington) (avril 1912). En 1912 et 1913, dégrèvement de 25 o/o, 1914-15, 50 o/o, en 1916, 75 o/o et après 1 o/o en plus par année, mais cette réforme fut paralysée par suite du mauvais vouloir des représentants du comté.

1. Peu de réalisation législative. Signalons Victoria (Colombie britannique), avant 1897.

|                    | 1891     | 1892     | 1893     | 1894   | 1895     | 1896     |
|--------------------|----------|----------|----------|--------|----------|----------|
| Terres .....       | 15 mill. | 15 mill. | 19 mill. | »      | 18 mill. | 18 mill. |
| Bâtiments .....    | 7,5 —    | 13,75 —  | 12 —     | »      | 15 —     | 15 —     |
| Bâtiments assis à. | 100 o/o  | 50 o/o   | 50 o/o   | 25 o/o | 25 o/o   | 50 o/o   |

de leur valeur

2. A) *France*. — Paris a fait un léger pas dans cette voie en adoptant (loi du 30 décembre 1900) une taxe de 0,50 o/o sur la valeur vénale des terrains non bâtis. Son rendement fut de deux millions et demi. Mais par la loi du 10 juillet 1902, elle fut remplacée par une taxe de 0,10 o/o portant sur la valeur en capital des propriétés bâties ou non sauf celles appartenant à la Ville de Paris, au départ

## ou temporaire d'impôts sur les constructions (1).

tement de la Seine et à l'Assistance Publique. Son produit oscille entre 14 et 15 millions.

B) *Allemagne*. — Impôt foncier de 3 pour mille sur la valeur courante des propriétés bâties ou non.

C) *Angleterre*. — Voir *Policy of the land values group in the House of Commons*, King, 1912. Aucune solution législative, mais de puissants efforts en ce sens. Chronologiquement :

1885. Rapport de la Commission royale du logement des classes laborieuses.

1896. Rapport de la Royal Commission on Local Taxation (pour les résultats. V. Wilson Fox, *op. cit.*).

1895. Amendement Provand au discours du trône, repoussé.

1899. Amendement E. Morton au discours du trône, repoussé.

1900. Amendement Billson au discours du trône, repoussé.

1902. Urban Site Value de M. Trevelyan.

1903. Land values assessment and Rating Bill de M. Macnamara.

1904. Land Values Taxation (Scotland) de M. Trevelyan.

1905. Land Values Taxation (Scotland) de M. J. Brunar.

1906. Land Values Taxation (Scotland) de M. Sutherland.

1906. Création du groupe parlementaire de la Land Value.

Mai 1907. Dépôt par le gouvernement d'un Land Values (Scotland) Bill repoussé par les Lords.

Déc. 1908. Rapport du Select Committee.

1909. Proposition de M. O'Grady's repoussée.

1910. Proposition de M. Verney's repoussée.

1910. Formation du « Départemental Committee on local taxation ».

1910. Land Values (Scotland Bill) repris en 1916 mais chaque fois repoussé, proposé par M. Dundas White.

1912. Local Authorities Rating Bill, par M. Francis Neilson.

A partir de 1910, amendements en vue de rapprocher la loi du 29 avril 1910 du dogme georgien, tous repoussés.

C) *Australia*. — a *Commonwealth*). Land Tax Act.

Assessment Act of November 16th and 17th 1910, modifiés par un acte du 18 décembre 1911. *Pouvoirs locaux*: — b) *New South Wales*. Land and Income Tax Assessment Act of December 12th 1895, modifié en 1896-1897 et 1898, Land Tax of December 12th 1895, amendé en 1899, 1900 et 1902, qui frappe d'1 d. à la L. la valeur du sol nu supérieure à 240 L. Local Government act of 1906 qui oblige les pouvoirs locaux à lever leurs taxes générales sur la valeur du sol nu et leurs taxes spéciales sur la valeur globale du sol ou sur la valeur du sol. Si le pouvoir local profite de ce droit (tarif 1 d. à la L. sur valeur du sol nu) la

## A ces modes simples d'impôts sur la valeur du sol

land tax d'Etat n'est pas perçue. La city of Sidney ne peut frapper la valeur du sol nu à plus de 1 d. à la L. 189 pouvoirs locaux ont imposé le sol nu (*Land Values*, oct. 1913, p. 179). — c) *Victoria*. The Land Tax Act of Dec. 26 th 1910 frappe la valeur du sol nu supérieur à 250 L. d'un droit de 1/2 d à la L. — d) *South Australia*. The taxation Act of Nov. 14 th 1884, amendé en 1885, 1887, 1894, 1900, 1902, 1903, 1904 et 1905, frappe la valeur du sol nu d'un droit de 1/2 d à la L. pour les terres ne valant pas 5.000 L. et d'un d. à la L. pour les autres. Les non résidents sont surtaxés de 20 o/o. Sur referendum groupant plus de 75 o/o des contribuables, les pouvoirs locaux peuvent recourir au même régime. En mai 1912 8 municipalités l'avaient adopté. — e) *Western Australia*. The land and income Tax assessment of december 20 th 1907, impose le sol supérieur à 50 L. à 1 d. à la L. (détaxe de moitié pour les propriétés améliorées, surtaxe de 50 o/o pour les non résidents. — f) *Tasmania*. The land and income tax act of 1910 :

| Valeur imposable | 2.500 L. | tarif  | 1d   | L.  |
|------------------|----------|--------|------|-----|
| —                | 2.500    | 5.000  | — 1d | 1/4 |
| —                | 5.000    | 15.000 | — 1d | 1/2 |
| —                | 15.000   | 30.000 | — 1d | 3/4 |
| —                | 30.000   | 50.000 | — 2d |     |
| —                | 50.000   | 80.000 | — 2d | 1/4 |
| —                |          | 80.000 | — 2d | 1/2 |

g) *Queens land*. Pas d'impôt d'Etat, mais des autorités locales, rurales ou urbaines. Textes: Divisional Boards. Act 1879 étendu en 1887, puis en 1890 par la Valuation and Rating act et The local. Authorities Act of 1902: Tarif variant de 1/2 d à 3 d à la L. pour les taxes générales et spéciales, mais avec l'adjonction de taxes rémunératoires ce maximum atteint quelquefois 6 d à la L. Minimum non imposable de la valeur du sol nu: 20 L. dans les campagnes et 30 L. dans les villes.

Rendements:

|                   |                                                                |              |           |
|-------------------|----------------------------------------------------------------|--------------|-----------|
| a) Taxes d'Etat : | Commonwealth.....                                              | 1.367.197 L. | 1911      |
| —                 | N. South Wales.....                                            | 343.497      | — 1906-07 |
| —                 | (à raison de l'imposition faite<br>par 189 pouvoirs locaux)... | 7.438        | — 1910-11 |
| —                 | Victoria.....                                                  | 210.640      | — 1910-11 |
| —                 | S. Australia.....                                              | 135.614      | —         |
| —                 | W. Australia.....                                              | 37.871       | —         |
| —                 | Tasmania.....                                                  | 64.932       | —         |

b) Taxes locales: 1.000.000 L. N. South Wales, 260.000 L. en Queens' land.

D) *New Zealand*. — *Single tax Review*, New Zealand special number september-october 1912 : a) *Dominion*. Dès 1878, une Land tax fut votée, mais non appliquée, rétablie en 1891, complétée en 1893, amen-

nu, on peut ajouter ceux qui partant du même prin-

dée en 1903, incorporée dans le Consolidating Land and Income Tax Assessment Act of 1908, modifié par le Land and Income Assessment Amendment of November 10th 1912. Il institua une taxe générale proportionnelle (1 d à la L) et une taxe supplémentaire progressive (V. Fallon, *op. cit.*, p. 444) qui ne frappe pas les 500 premières livres, lorsque la valeur imposable du sol ne dépasse pas 1.500 L. et le propriétaire n'a pas un ensemble de propriétés foncières dépassant 2.500 L. de valeur imposable. La land tax combat avec succès l'absentéisme ; b) *Pouvoirs locaux*: Le Rating on unimproved value act of 1896 (concernant les general rates) incorporé dans le Rating Act of 1908, lui-même étendu en 1911 à toutes les taxes locales, autorise les pouvoirs locaux à imposer le sol nu. L'application de ces impôts est décidée par referendum de 15 à 25 0/0 des contribuables, suivant les endroits, à la majorité absolue des votes valables. Leur abrogation peut être décidée de la même manière dans les trois ans qui suivent son adoption. Au 15 mars 1917 : 36 comtés, 60 districts, 26 districts urbains, 36 autres pouvoirs locaux moins importants l'avaient appliqué ; 3 circonscriptions avaient repoussé son abolition, 4 seulement y avaient accédé. *The Liberator* (15 mars 1917, p. 3) auquel nous empruntons ces chiffres, cite les noms de 154 pouvoirs locaux adeptes (sur 450, en 1912, ils n'étaient que 9) et des quatre « renégats ».

Rendement de la Land Tax du Dominion :

|        |           |                                    |
|--------|-----------|------------------------------------|
| 1907 L | 447.342   | soit 10,49 0/0 du total des impôts |
| 1912   | 647.015   | » 12,21 0/0                        |
| 1916   | 1.048.356 | soit 14,43 0/0                     |

New Zealand. Official Year Book 1916. *The Liberator* 15 septembre 1917. L'impôt a combattu efficacement l'existence des grandes propriétés foncières.

| Acres              | Nombre de propriétés |      |      |       |
|--------------------|----------------------|------|------|-------|
|                    | 1889                 | 1892 | 1906 | 1910  |
| 640. à 5.000       | 7.448                | —    | —    | 4.877 |
| 10.000 à 20.000    | —                    | 148  | 129  | 127   |
| 20.000 à 30.000    | —                    | 45   | 40   | 28    |
| 30.000 à 40.000    | —                    | 30   | 14   | 5     |
| 40.000 à 50.000    | —                    | 9    | 8    | 6     |
| 50.000 à 75.000    | —                    | 14   | 8    | 9     |
| 75.000 à 100.000   | —                    | 6    | 4    | 2     |
| 100.000 à 150.000  | —                    | 4    | 9    | 8     |
| 150.000 et au delà | —                    | 6    | 1    | —     |

*Single Tax Review* New Zealand Special number, sep., oct. 1912, number 5, p. 46-47.

E) Canada. — a) A Saskatchewan, les municipalités rurales frappent seulement la valeur du sol nu depuis 1914, date à laquelle fut établie

cipe, recherchent une fin plus utilitaire; l'emploi intensif du sol (1). Ils ont été consacrés en Angle-

une surtaxe sur les terres vacantes; b) *Alberta*. Cities: Edmonton (1904); Medicine Hat (1<sup>er</sup> janvier 1912); Red Deer (1912), Single tax integrale. Le Town act 1912, modifié en 1914, l'institua aussi pour les villes au taux de 20 mills par \$. Un village act de 1912, codifié en 1913, oblige tous les villages sauf un Loughheed à lever toutes ses taxes sur la valeur du sol nu. De même pour les municipalités rurales; c) *British Columbia*. Vancouver (1910) Single Tax integrale depuis 1910; tarif 20 m. \$ (1913) et 22 m. \$ (1914); rendement en 1913: 3.402.152.55 \$. Victoria (1911) Single Tax integrale, taux en 1914 22 mills par \$; rendement en 1913 sur un taux de 20 m. \$ 1.466.797.09 \$, 15 municipalités, parmi lesquelles: Alberni, Chilliwack, Duncan, Kelowna, Merritt, Nassaimo, New Westminster, North Vancouver, Port Alberni, Port Coquitlam, Port Moody, Prince Rupert, Trail, ont adopté la single tax integrale. *F. Danemark*, 1. 15 mai 1903 qui établit un impôt sur la valeur des immeubles.

[Note 1 de la page 295]. Ex: Constructions à bon marché dégrevées pendant 12 ans de l'impôt foncier.

1. A) *Angleterre*. Undevelopped Land Duty, l. 29 avril 1910, traduction française, *Bull. Stat. et Leg. comp.*, 1910, p. 222: Konstan, *Law of Land Values*. Butterworth et C<sup>o</sup>. London, 1910.

B) *Canada*: a) *Saskatchewan*. Municipalités rurales: à la single tax est adjoint depuis 1914 une surtaxe sur les terres vacantes. Une taxe de 6 1/4 cents par acre sera levée sur les catégories suivantes de terres: 1<sup>o</sup> la terre de tout propriétaire ou locataire n'excédant pas 320 acres et dont moins du quart est cultivé à moins toutefois que ceux-ci résident actuellement sur cette terre; 2<sup>o</sup> les terres mesurant de 320 à 640 acres étant cultivées pour moins d'1/4 de leur superficie; 3<sup>o</sup> les terres mesurant de 640 à 1.280 acres étant cultivées pour moins de 1/2 de leur superficie; 4<sup>o</sup> les terres mesurant de 1.280 à 1.920 acres étant cultivées pour moins de 1/2 de leur superficie; 5<sup>o</sup> les terres dépassant 1.920 acres. Les effets ont été satisfaisants (témoignage de M. A. J. Robertson, conseiller municipal de Davidson). « The rural municipality act ss. 323b, 323c; b) *Alberta*, *La Province*. The wild Land Tax (statutes of Alberta 1914 c. 3, assented to October 22nd 1914). En principe, tout terrain est imposé à 1 0/0 de sa valeur, à moins qu'il ne soit formellement excepté. Nombreuses exemptions qui toutes dérivent de cette idée que le sol doit être utilisé et dont la principale est celle qui exempte les terrains qui sont mis en exploitation pour au moins le quart de leur superficie. A signaler encore l'Act en vigueur à Calgary (tarif double en cas d'inoceupation de la terre); c) *British Columbia*. *La Province*, 28 avril 1913. Reased statutes B. C. 2 Georges V, 1911 c. 222, s. 2, 9. The wild Land Tax: « tout terrain autre



terre et au Canada par diverses dispositions législatives.

Les modes simples de la single tax peuvent se ramener à un type synthétique. La valeur de base apparaît comme étant la valeur actuelle du sol nu, exclusive de la valeur des constructions et améliorations qui s'y trouvent annexées. Le tarif est généralement proportionnel, rarement progressif, peu élevé dans les contrées australiennes et néo-zélandaises (oscillant entre 0,02033 o/o et 0,12498 o/o), il est, par contre, fort au Canada et aux Etats-Unis (de 10 à 35 mills par \$) (1). La single tax peut être considérée comme une imposition directe, son fait

que les terrains charbonnières, ou les timber lands, appartenant à quiconque, lorsqu'il n'y a aucune amélioration ou lorsque celle-ci n'a pas une valeur supérieure (déduction faite de la valeur du sol nu) est frappé à \$ 2,50 par acre de terre à l'ouest des « Cascade Mountains » et à \$ 1,50 par acre de terre à l'est des « Cascade Mountains ». Les terrains miniers non exploités sont taxés à 25 cents par acre. Le rendement de cette taxe fut de \$ 873.549.01 en 1910 (*Year Book of British Columbia*, 1911-1914, p. 393). The wild land tax avait été adoptée le 21 février 1873, modifiée en 1893, incorporée dans la Taxation act de 1911 et amendée le 1<sup>er</sup> mars 1913 et le 28 avril 1913. En cas de non paiement de la taxe et de prix insuffisant retiré de la vente forcée, l'Administration a depuis 1893 le droit de confisquer les terrains. *Les municipalités*. An act respecting municipalities March 4th 1914, c 52 s 2 et 201, frappe les « Wild lands », ainsi définis : terrains appartenant à quiconque, sur lesquels n'existent pas d'améliorations ayant une valeur supérieure à 15 \$ par acre de terrain au moment où l'impôt est assis » La taxe ne doit pas dépasser 5 o/o de la valeur imposable du sol.

1. Tarifs en mille par \$.

|                | 1907  | 1908  | 1909  | 1910  | 1911  | 1912 | 1913  | 1914  |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|
| Calgary.....   | 18    | 18    | 21,5  | 15    | 14,5  | 12,5 | 18,75 | 20,75 |
| Victoria.....  | 7     | 11    | 12,5  | 14,56 | 9,75  | 12   | 12,75 | 13,04 |
| Saskatoon..... |       | 17,5  | 17,5  | 16,4  | 13    | 14   | 13,5  | 12    |
| Vancouver..... | 22,22 | d°    | d°    | d°    | d°    | d°   | d°    | d°    |
| Edmonton.....  | 13,33 | 14,50 | 17,50 | 17    | 13,70 | 12   | 16    | 17,50 |

générateur (1), qui en l'espèce est une échéance, étant fixé par la Puissance publique à l'ouverture de l'année financière (2). Le débiteur légal de l'impôt est le propriétaire ou l'occupant de la terre.

La valeur imposable est déterminée chaque année au moyen d'une constatation directe faite par les agents du fisc. Des rôles sont alors émis pour percevoir la single tax, dont le recouvrement est assuré par des pénalités sévères allant jusqu'à la confiscation. Le contribuable (3) peut faire appel de ces décisions devant deux juridictions successives (4). Des exemptions d'impôt sont prévues nombreuses et diverses en faveur notamment :

1<sup>o</sup> Des terrains de faible valeur ;

2<sup>o</sup> Des terrains appartenant au domaine public, aux institutions publiques de charité ou d'éducation ;

3<sup>o</sup> Des terrains possédés par des sociétés de construction ;

4<sup>o</sup> Des terrains destinés aux sports, à la construc-

---

1. On entend par fait générateur « ce fait marquant l'instant précis où le particulier devient réellement débiteur du fisc et où l'avènement de ce terme emporte mise en demeure de citoyen conformément au brocard *Dies interpellat pro homine*. »

2. Dans les pays anglo-saxons, l'année financière dure généralement du 1<sup>er</sup> avril au 31 mars.

3. Les retards dans les paiements sont frappés par des surimpositions (intérêts moratoires). Les paiements anticipés procurent une diminution de taxe. La confiscation répugne généralement aux autorités fiscales qui l'utilisent peu.

4. Il y eut à Calgary (*Canadian Municipal Journal*, VIII, p. 21, June 1914) en 1912, 480 appels et en 1913, 246 : 15 o/o sont en moyenne admis ; à Vancouver en 1914, 87 appels dont seulement 3 admis ; à Victoria 45 en 1913, 50 en 1914, à Edmonton 190 en 1913, 211 en 1914.



étaient dues dès septembre, moins de la moitié en avait été payé en mars 1915. A la fin de 1913, les rôles irrécouvrés s'élevaient à \$ 576.933,87 à Saskatoon et à \$ 689.969,19 à Vancouver ; 2° L'économie réalisée sur les frais d'administration est nulle ou tout au moins insignifiante ; 3° les taux d'imposition, déjà excessifs, sont en voie de croissance perpétuelle : ils atteignent déjà dans certaines villes un niveau tel que les propriétaires ont intérêt à ne pas payer leurs contributions et à laisser confisquer leurs biens-fonds. Le fait s'est produit récemment à Castor (Alberta Canada) où le tarif était de 85 mills par dollar. Mais, dans les grandes villes de l'Ouest Canadien, on ne constate pas les mêmes conséquences fâcheuses ; l'entrée en vigueur de la single tax ayant correspondu à une époque de prospérité intense et les tarifs exagérés n'étant pas, de ce fait, en usage. Cependant, déjà Vancouver, Calgary et Edmonton ont été obligés d'élever le taux d'imposition, signe évidemment inquiétant ; 4° Le désir de modérer les tarifs et de les maintenir dans le maximum légal qui leur était imposé a fait que certaines villes ont « sur-assis » la single tax en augmentant fictivement la valeur de base (1) si bien que celle-ci

---

1. *Alberta*. Amendement au Town Act, 1912 (an act respecting towns statutes of Alberta, 1911-1912 c 273, voté le 25 mars 1913).

Macleod et Stavely employèrent cette pratique avec 17 autres towns d'Alberta.

dépasse souvent la valeur vénale (1). L'arbitraire le plus absolu règne ainsi dans la fixation de l'assiette de l'impôt, ce qui est déplorable au simple point de vue fiscal.

En conclusion, là où les conditions économiques étaient favorables, la taxe eut un rendement des plus satisfaisants ; par contre là où ces circonstances exceptionnelles ne se trouvaient pas réunies, son institution provoqua de prompts désastres financiers, comme dans les villes d'Alberta, où l'on dut revenir au régime antérieur, comme à Vancouver où les moins-values de perception laissent subsister un déficit continu.

Au point de vue de la vie économique, la single tax eut aussi des répercussions notables : 1° La valeur du sol s'en est trouvée affectée, mais il est difficile de préciser le sens de l'évolution, les résultats locaux étant souvent contradictoires : ce système de taxation a bien eu tendance à surexciter les constructions soit d'habitation, soit industrielles et par là a contribué à faire hausser la valeur du sol, mais par contre il a découragé les améliorations de plaisance et a amené ainsi des réactions inverses sur le prix de certains terrains. Au début de l'application du régime, la hausse des terrains a été très impor-

---

1. Le fait s'est produit à Leduc où la valeur vénale est une, deux et même trois fois inférieure à la valeur imposée.



tante et surtout très générale (1), mais depuis 1913 une période de dépression économique a amené l'apparition de moins-values étendues. Cette crise a pu être amplifiée par l'adoption de la single tax qui décourage les placements fonciers et paralyse le rôle régulateur de la spéculation sur les prix. Effet d'autant plus plausible qu'il a été constaté pour les villes d'Alberta et en particulier à Castor où la valeur du sol a presque été entièrement détruite. Mais il est évident qu'il ne faut pas examiner cette question de la valeur du sol uniquement en fonction de la single tax mais qu'il faut tenir le plus grand compte des circonstances économiques qui ont accompagné son introduction dans le régime fiscal ;

2° On admet en général dans l'Ouest canadien que la single tax entraîne une activité florissante de l'activité du bâtiment (2). (V. tableau ci-contre.)

Supprimant toute imposition sur les améliorations, il est évident qu'elle doit constituer une prime à la construction (3).

---

1. Peu de plus-value à la situation. V. chap. I, p. 55.

2. L'opinion contraire est admise sous deux formes. On dit : 1° il y a bien surexcitation à la construction, mais elle est artificielle, les loyers baissant par suite de la vacance de plus en plus fréquente des logements. La baisse de 1913-1914 dans le nombre et la valeur des constructions fait preuve de ce fait ;

2° Il n'y a pas tendance à l'augmentation en nombre et en valeur des constructions puisque l'attrait de la plus-value ultérieure qui guide souvent les constructeurs est supprimé par la single tax. Raisonnement faux, puisqu'il a été constaté qu'en règle générale la valeur du sol augmentait.

3. Pour éviter les constructions trop élevées, chaque cité corrélativement à l'adoption de la single tax a posé une limitation à la hauteur des édifices.

| ANNÉES            | ÉTAT DES CONSTRUCTIONS |       |                                  |                   |       |       |                   |       |         |                   |      |       |
|-------------------|------------------------|-------|----------------------------------|-------------------|-------|-------|-------------------|-------|---------|-------------------|------|-------|
|                   | Winnipeg.              |       |                                  | Vancouver.        |       |       | Calgary (3).      |       |         | Regina (4).       |      |       |
|                   | I                      | II    | III                              | I                 | II    | III   | I                 | II    | III     | I                 | II   | III   |
|                   |                        |       |                                  |                   |       |       |                   |       |         |                   |      |       |
| 1902              | 2.408.125              | 822   | 100 0/0                          | 833.607           | 417   | 500/0 | »                 | »     |         |                   |      |       |
| 1903              | 5.689.400              | 1.227 | 100 0/0                          | 1.426.148         | 580   | 500/0 | »                 | »     |         |                   |      |       |
| 1904              | 9.651.750              | 1.768 | 100 0/0                          | 1.968.591         | 836   | 500/0 | 880.193           | »     | 100 0/0 | 210.000           |      | 162   |
| 1905              | 10.840.150             | 3.349 | 100 0/0                          | 2.653.800         | 940   | 500/0 | 838.829           |       | 100 0/0 | 750.000           |      | 346   |
| 1906              | 12.625.950             | 3.487 | 100 0/0                          | 4.308.410         | 1.006 | 250/0 | 1.097.136         |       | 100 0/0 | 2.000.000         |      | 420   |
| 1907              | 6.309.550              | 2.433 | 100 0/0                          | 5.632.744         | 1.773 | 250/0 | 2.094.264         | 605   | 100 0/0 | 1.177.840         |      | 480   |
| 1908              | 5.516.700              | 1.544 | 100 0/0                          | 5.950.893         | 1.697 | 250/0 | 1.004.520         | 423   | 100 0/0 | 516.656           |      | 253   |
| 1909              | 9.226.825              | 2.498 | 66 <sup>2</sup> / <sub>3</sub> % | 7.258.565         | 2.054 | 250/0 | 2.420.450         | 777   | 800/0   | 749.479           | 282  | 600/0 |
| 1910              | 15.116.450             | 3.291 | 66 <sup>2</sup> / <sub>3</sub> % | 13.150.365        | 2.260 | 0     | 5.538.594         | 1.519 | 800/0   | 2.351.238         | 573  | 600/0 |
| 1911              | 17.716.750             | 3.671 | 66 <sup>2</sup> / <sub>3</sub> % | 17.655.760        | 2.763 | 0     | 12.907.638        | 2.619 | 500/0   | 5.099.340         | 959  | 450/0 |
| 1912              | 20.563.750             | 4.489 | 66 <sup>2</sup> / <sub>3</sub> % | 19.374.542        | 3.224 | 0     | 20.394.220        | 3.490 | 250/0   | 8.046.238         | 1215 | 300/0 |
| 1913              | 18.593.350             | 4.113 | 66 <sup>2</sup> / <sub>3</sub> % | 10.424.197        | 2.020 | 0     | 8.619.653         | 2.118 | 250/0   | 4.018.350         | 1141 | 300/0 |
| 1914 <sup>1</sup> | 8.528.200              |       | 66 <sup>2</sup> / <sub>3</sub> % | 2.804.489         | 430   | 0     | 1.644.100         | 1.214 | 250/0   | 1.355.120         | 503  | 300/0 |
|                   | 1 5 premiers mois      |       |                                  | 1 9 premiers mois |       |       | 1 6 premiers mois |       |         | 1 6 premiers mois |      |       |

| ANNÉES            | ÉTAT DES CONSTRUCTIONS |       |        |            |       |     |                    |       |        |
|-------------------|------------------------|-------|--------|------------|-------|-----|--------------------|-------|--------|
|                   | Saskatoon.             |       |        | Edmonton   |       |     | Victoria.          |       |        |
|                   | I                      | II    | III    | I          | II    | III | I                  | II    | III    |
|                   |                        |       |        |            |       |     |                    |       |        |
| 1902              | »                      | »     | »      | »          | »     | »   | »                  | »     | »      |
| 1903              | »                      | »     | »      | »          | »     | »   | »                  | »     | »      |
| 1904              | »                      | »     | »      | »          | »     | »   | »                  | »     | »      |
| 1905              | »                      | »     | »      | »          | »     | »   | »                  | »     | »      |
| 1906              | »                      | »     | »      | »          | »     | »   | »                  | »     | »      |
| 1907              | 377.211                | 70    |        | 2.280.210  | 1.010 |     |                    |       |        |
| 1908              | 115.635                | 62    |        | 2.549.847  | 693   |     | 1.314.240          | 570   | 50 0/0 |
| 1909              | 1.002.055              | 255   | 60 0/0 | 2.128.166  | 880   | 0   | 1.773.420          | 573   | 50 0/0 |
| 1910              | 2.817.771              | 433   | 60 0/0 | 2.159.106  | 1.053 | 0   | 2.373.045          | 746   | 50 0/0 |
| 1911              | 5.111.306              | 791   | 50 0/0 | 3.672.260  | 1.757 | 0   | 4.126.315          | 1.201 | 50 0/0 |
| 1912              | 7.640.530              | 1.783 | 35 0/0 | 14.446.819 | 3.654 | 0   | 8.077.370          | 1.704 | 50 0/0 |
| 1913              | 2.553.885              | 854   | 25 0/0 | 9.242.450  | 3.180 | 0   | 4.037.092          | 1.167 | 50 0/0 |
| 1914 <sup>1</sup> | 301.950                | 309   | 25 0/0 | 4.913.277  | 1.678 | 0   | 2.243.660          | 528   | 50 0/0 |
|                   | 1 12 premiers mois     |       |        |            |       |     | 1 12 premiers mois |       |        |

I. Valeurs des immeubles construits (2). II. Nombre de permis de construire accordés dans l'année (2). III. Taxation des améliorations.

2. Y compris les réparations d'anciens immeubles.

3. Les chiffres en égyptienne sont ceux des années de changement dans la fiscalité foncière et particulièrement intéressants à l'étude.

3. Jusqu'en 1909. Municipal Manual, 1914, p. 109, ensuite Rapport du Building. Inspection.

4. Municipal Manual, 1914, p. 39, Regina.

Il ne faudrait cependant pas généraliser cette constatation dont l'exactitude n'est que temporaire et locale :

a) L'absence de taxation sur les immeubles n'assure pas, en effet, que l'activité des constructions se poursuivra indéfiniment : une décroissance très considérable (slump) de cette activité s'est produite dans toutes les villes du Canada, sauf à Winnipeg en 1913 et 1914.

b) Le système fiscal n'est pas la cause première de la prospérité de l'industrie du bâtiment. En 1913, Saskatoon avait abaissé le droit sur les constructions de 10 0/0, un abaissement de 5.000.000 de \$ se produisit cette année-là dans la valeur des immeubles construits ;

3° Après avoir été un tel point exorbitants que pendant l'hiver 1912, 4.000 personnes vivaient sous la tente à Edmonton, les loyers sont devenus depuis 1913 extrêmement bas (1). La single tax, en stimulant les constructions, a contribué à faire baisser les loyers, mais l'exclusive responsabilité peut-elle lui en être attribuée, il est permis d'en douter ;

4° Le problème de la congestion dans les villes se trouve aussi affecté par l'application de la single

---

1. Partout avant 1913 les loyers étaient livrés au bon plaisir du propriétaire. En 1913, à Calgary baisse de 20 à 25 0/0 ; Régina 5 0/0 ; Saskatoon 50 0/0 ; Vancouver 25 à 50 0/0 ; depuis 1912 à Victoria 50 0/0.

tax (1). Frappant le sol nu elle a tendance à faire disparaître les espaces libres et à provoquer ainsi une congestion généralisée dans les villes ; par contre, dégrévant les constructions, diminuant ainsi leur coût de production, elle provoque leur multiplication, et réduit par suite la congestion par logement ;

5° On admet en général que ces taxes foncières n'ont pas de conséquences fâcheuses sur les conditions du crédit : les prêts et les hypothèques ne se sont pas raréfiés. Même si la réforme fiscale avait entraîné une importante diminution de la valeur du sol il n'y aurait pas eu à craindre de sérieuses complications, les prêts ne sont en effet consentis sur les immeubles que par des techniciens, compagnies d'assurances et Crédits hypothécaires, et pour moins de la moitié de leur valeur ;

6° Dans les grandes cités canadiennes, la single tax n'a pas contrebattu efficacement la pratique de la spéculation foncière (2). Mais cet échec est dû en grande partie à la modicité des taux d'imposition. On a pu en effet dans certaines petites villes d'Alberta (3), élever le tarif de l'impôt assez haut pour

---

1. La congestion n'est nulle part à craindre. La densité est par acre de 2, 9 personnes à Calgary, 5, 9 à Régina, 3, 3 à Saskatoon, 10 à Vancouver, 12, 2 à Victoria, 2, 6 à Edmonton.

2. En moyenne un propriétaire sur quatre se livre à la spéculation à Calgary, à Saskatoon 1 sur 13 ; à Victoria en moyenne chaque propriétaire possède un lot de terrain en surplus en vue de spéculer ; à Edmonton, 1 sur 6.

3. Voir page 302, exemple de Castor.

contrebalancer la perspective de gains qui s'offrait aux spéculateurs et les forcer ainsi à vendre par anticipation leurs terrains ;

5° Au Canada, la single tax, non doublée d'une imposition sur les « wild lands » n'a eu que des effets médiocres à l'égard de l'absentéisme. Par contre, à ce point de vue, les législations australiennes et néo-zélandaises ont fourni des résultats satisfaisants. Mais en général, tant en Amérique qu'en Australie, la single tax a rendu plus courante la pratique de l'habitation de sa propre maison par le propriétaire et a diminué le nombre des immeubles de rapport ;

8° Elle a eu en outre un effet destructeur sur les grands domaines et a conduit à la création de propriétés moyennes (1) ;

9° Si l'on rend la single tax responsable du « boom » sur les constructions et de la raréfaction du crédit il faut lui imputer aussi la crise de chômage (2) qui sévit depuis quelques années au Canada. Mais en Nouvelle-Zélande où cet impôt est appliqué depuis fort longtemps, la hausse des salaires a été progressive, témoignant de la bonne situation de l'instrument travail ;

---

1. Voir note 2, p. 294.

2. 60 o/o des syndiqués à Régina étaient sans travail pendant l'été 1913.



## 10° De l'étude des statistiques (1) relatives à l'accroissement de la population, aux compensations

### 1. *Calgary (Alberta)*

Cité depuis 1894, Calgary est située sur une petite plaine des grâds inférieurs des monts Rocheux. Population actuelle de 75.000 à 90.000 habitants.

Ville entourée de richesses naturelles : mines de charbon, gaz naturels, forces hydro-électriques, sources de pétrole découvertes en 1913 (qui ont donné lieu à une active spéculation et du rendement desquelles dépend en grande partie l'avenir économique de la ville centre d'un très important marché de bestiaux. Une centaine d'usines.

Ressources fiscales provenant en majeure partie de l'impôt foncier (nombreuses exemptions).

### *Regina (Saskatchewan)*

Cité depuis 1903, Regina, située au milieu d'une vaste plaine, dans une contrée riche en céréales, se flatte d'être le plus grand centre agricole du monde. En 1913, 200 maisons de commerce et 36 manufactures. Développement industriel et commercial gêné par la cherté relative de la force hydro-électrique.

Situation financière lourde; en 1914, l'argent manqua pour exécuter le programme de travaux.

### *Saskatoon (Saskatchewan)*

Cité depuis 1906, jeune concurrente de Régina, Saskatoon est un vaste marché de machines et produits agricoles, le centre distributeur de céréales le plus important après Winnipeg. La spéculation y joue un grand rôle.

### *Vancouver (Colombie britannique)*

Ville la plus importante de la Colombie britannique. Bon port naturel sur le Pacifique grand centre de transports maritimes et terrestres, en voie de devenir un puissant marché mondial par suite de l'ouverture du canal de Panama. A cause de la cherté excessive des terrains, une seule usine de quelque importance (raffinerie).

Finances municipales en fort mauvais état. La crise de l'industrie du bâtiment a plongé les masses ouvrières dans la détresse.

### *Victoria (Colombie-Britannique)*

Capitale de la Colombie britannique. La ville n'est ni commerçante ni industrielle; tire surtout son importance du fait que le gouvernement y siège. Le port est cependant assez fréquenté (Mouvement durant l'année fiscale, 1912-13: 9.046.113 tonnes).

bancaires, aux recettes postales, se dégage cette constatation que l'introduction de la single tax a coïncidé dans les finances municipales canadiennes avec une très grande expansion économique et qu'elle ne l'a

L'impôt foncier constitue la plus grande source de revenus de la ville.

*Edmonton (Alberta)*

Créée au XVIII<sup>e</sup> siècle, par l'Hudson Bay Cy, la ville s'est considérablement développée dans ces dernières années. La contrée dispose de grandes ressources forestières, minérales et agricoles. 125 manufactures dont la plupart ont trait à l'exploitation des ressources agricoles.

L'impôt foncier est la grande ressource du budget municipal.

Grave crise de chômage depuis 1914 dans l'industrie du bâtiment dont l'activité antérieure avait réussi à faire baisser le coût des loyers particulièrement élevés auparavant.

POPULATION

| ANNÉES | CALGARY | REGINA | SASKATOON | VANCOUVER | VICTORIA | EDMONTON | Observations       |
|--------|---------|--------|-----------|-----------|----------|----------|--------------------|
| 1882   | »       | 200    | »         | »         | »        | »        |                    |
| 1883   | »       | 400    | »         | »         | »        | »        |                    |
| 1884   | 506     | »      | »         | »         | »        | »        |                    |
| 1886   | »       | »      | »         | 1.000     | »        | »        |                    |
| 1891   | »       | 2.000  | »         | 13.685    | 18.538   | »        |                    |
| 1892   | »       | »      | »         | 15.000    | »        | »        |                    |
| 1896   | »       | »      | »         | 19.000    | »        | »        |                    |
| 1900   | »       | »      | »         | 24.750    | »        | »        |                    |
| 1901   | 6.557   | 2.645  | »         | 26.139    | 20.919   | 2.626    |                    |
| 1902   | »       | »      | »         | 29.640    | »        | »        |                    |
| 1903   | »       | »      | 113       | 34.480    | »        | 5.445    |                    |
| 1904   | »       | »      | »         | 38.414    | »        | »        |                    |
| 1905   | »       | »      | »         | 45.000    | »        | »        |                    |
| 1906   | »       | 7.550  | 3.011     | 52.000    | »        | 14.000   |                    |
| 1907   | 21.040  | 9.000  | 4.500     | 60.100    | »        | 18.000   |                    |
| 1908   | 25.000  | 10.000 | 6.650     | 66.500    | »        | 20.000   |                    |
| 1909   | 35.000  | 12.000 | 9.000     | 78.900    | »        | 23.000   |                    |
| 1910   | 50.000  | 15.500 | 12.383    | 93.700    | »        | 27.000   |                    |
| 1911   | 55.000  | 30.210 | 18.096    | 111.240   | 31.660   | 30.000   |                    |
| 1912   | 70.000  | 45.000 | 27.557    | 122.100   | »        | 53.611   |                    |
| 1913   | 85.000  | 50.000 | 30.000    | 114.220   | »        | 67.243   | Grater<br>Edmonton |
| 1914   | 90.000  | »      | 28.000    | 106.110   | 55.000   | 72.516   |                    |

entravée en aucune façon. Mais il est impossible à raison de la complexité des facteurs composant la

COMPENSATIONS BANCAIRES (en \$)

| Années | CALGARY                 | REGINA                 | SASKATOON              | VANCOUVER               | VICTORIA               | EDMONTON               |
|--------|-------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| 1899   | »                       | »                      | »                      | 37.820.218              | »                      | »                      |
| 1900   | »                       | »                      | »                      | 46.544 741              | 32.038.700             | »                      |
| 1901   | »                       | »                      | »                      | 47.006.211              | 30.607.315             | »                      |
| 1902   | »                       | »                      | »                      | 54.467.549              | 28.680.679             | »                      |
| 1903   | »                       | »                      | »                      | 66.215.765              | 30.817.928             | »                      |
| 1904   | »                       | »                      | »                      | 74.029.902              | 32.993.113             | »                      |
| 1905   | »                       | »                      | »                      | 88.460.391              | 36.890.464             | »                      |
| 1906   | »                       | »                      | »                      | 132.606.358             | 45.615.615             | »                      |
| 1907   | 69.745.006              | »                      | »                      | 191.734.480             | 55.330.588             | 45.716.792             |
| 1908   | 64.815.227              | »                      | »                      | 183.083.446             | 55.256.013             | 38.498.510             |
| 1909   | 98.754.389              | »                      | »                      | 287.529.941             | 70.695.882             | 51.561.019             |
| 1910   | 150.677.031             | 50.739.159             | »                      | 444.988.818             | 101.566.164            | 71.635.125             |
| 1911   | 218.681.921             | 73.032.088             | 64.090.948             | 543.484.354             | 134.929.816            | 121.438.391            |
| 1912   | 275.492.303             | 115.727.648            | 115.898.477            | 645.118.887             | 183.544.236            | 220.707.625            |
| 1913   | 247.882.928             | 132.087.457            | 96.034.723             | 606.899.710             | 176.977.074            | 213.053.317            |
| 1914   | 122.999.710<br>(7 mois) | 48.402.699<br>(6 mois) | 31.454.819<br>(6 mois) | 268.154.067<br>(7 mois) | 77.858.051<br>(7 mois) | 87.122.662<br>(6 mois) |

RECETTES POSTALES (en \$)

| ANNÉES                   | CALGARY    | REGINA     | SASKATOON  | VANCOUVER  | VICTORIA   | EDMONTON   |
|--------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Années finissant 30 juin |            |            |            |            |            |            |
| 1900                     | 11.611 43  | 8.260 60   | 442 82     | 54.989 66  | 42.835 82  | 4.542 96   |
| 1901                     | 13.974 40  | 9.082 80   | 245 80     | 56.823 28  | 47.247 57  | 5.102 56   |
| 1902                     | 16.447 07  | 11.627 98  | 666 34     | 67.645 94  | 50.840 09  | 6.036 36   |
| 1903                     | 20.976 40  | 15.673 98  | 2.055 57   | 70.593 21  | 52.778 84  | 8.958 16   |
| 1904                     | 28.636 46  | 20.736 52  | 4.195 45   | 86.592 16  | 55.525 10  | 13.104 48  |
| 1905                     | 39.981 03  | 28.455 65  | 6.335 44   | 98.076 95  | 56.332 48  | 15.254 15  |
| 1906                     | 53.408 73  | 37.510 53  | 9.985 76   | 121.083 57 | 61.466 75  | 25.494 03  |
| (1) 1907                 | 53.346 88  | 35.925 25  | 11.619 82  | 111.975 52 | 53.465 83  | 34.459 45  |
| Années finissant 31 mars |            |            |            |            |            |            |
| 1908                     | 90.941 05  | 61.000 04  | 19.711 21  | 191.703 14 | 84.769 67  | 58.801 51  |
| 1909                     | 99.070 84  | 71.662 39  | 25.344 80  | 205.000 00 | 88.895 07  | 67.713 28  |
| 1910                     | 125.749 04 | 83.570 72  | 37.204 04  | 257.361 64 | 96.807 55  | 75.046.89  |
| 1911                     | 158.513 00 | 103.566 77 | 59.829 26  | 350.372 66 | 108.344 85 | 93.656 22  |
| 1912                     | 229.036 79 | 127.633 63 | 81.119 61  | 428.256 00 | 135.285 96 | 134.652 33 |
| 1913                     | 295.084 73 | 177.420 91 | 127.328 22 | 530.465 00 | 171.533 21 | 182.607 72 |
| 1914                     | »          | »          | »          | 519.000.00 | »          | »          |

(1) 9 mois finissant le 31 mars 1907.

richesse générale, d'établir entre elle et la single tax un lien de connexité directe.

La plupart des répercussions tant fiscales qu'économiques de la single tax ont été fournies par l'expérience canadienne, qui n'est cependant pas absolument probante. En effet, dans les villes neuves de l'Ouest canadien, le principe de la propriété est moins fortement ancré et un développement économique brusque et intense fausse les conditions générales d'observation et de déduction.

Toutefois on peut affirmer que *les forces économiques manœuvrent la single tax, alors qu'elle-même ne les manœuvre pas*. Comme tout fait quelque chose, la single tax a sa répercussion sur les phénomènes économiques, *mais son influence est imprécise, elle est conjecturale*.

Il semble donc que cette révolution fiscale ne puisse pas plus donner naissance à des espoirs qu'à des craintes. *La single tax n'est ni une plaie, ni une panacée universelle (1)*.

. . . . .  
A raison de l'inefficacité économique prévue ou constatée des impôts simples sur la valeur du sol nu, il a semblé nécessaire à certains pays (2) où la terre

1. Voir chap. II, p. 156-158.

2. Les renseignements que nous avons pu recueillir sur les effets de la single tax au Canada proviennent du remarquable ouvrage de M. Robert Murray Haig, *The exemption of improvements from taxation in Canada and the United States Report prepared for the Committee on taxation of the City of New-York*, New-York, 1915.

est insuffisamment exploitée de les affecter de clauses spéciales à portée socialisante.

Au Canada, sous le nom de « wild land taxes » ces taxes ont été appliquées et le résultat en est satisfaisant : de nombreuses terres incultes ont été défrichées, des fonds insuffisamment exploités ont été rendus plus rationnellement productifs (1). L'Angleterre est aussi entrée dans cette voie en adoptant la loi du 29 avril 1910 instituant une taxation spéciale des « undevelopped lands ». Bien que les résultats pratiques de cette expérience ne nous soient pas connus, étant donné le caractère typique d'imposition socialiste que présente cette nouvelle contribution foncière, il nous a semblé intéressant de l'analyser. Déjà en 1885, la *Royal Commission on the housing of the working people* avait préconisé un impôt de 4 o/o sur les terrains à bâtir, mais le taux fut jugé excessif, l'initiative inopportune et la fraude trop aisée (2). Ce n'est qu'en 1910, après une célèbre opposition des lords (3) que fut adopté l'impôt socialiste.

---

1. Ces impôts socialistes ne frappent pas la plus-value, mais ils nous intéressent cependant à son point de vue car :

1° Frappant la valeur du sol nu, ils atteignent indirectement tous ses accroissements successifs et par conséquent la plus-value ;

2° Combattant la rétention des terrains et en conséquence la spéculation foncière, ils poursuivent par là le même but que bien des impôts sur la plus-value (impôts allemands).

2. Lord Gossen avait prétendu avec un semblant de raison que la fraude dériverait de la construction d'édifices provisoires et que frappant les maisons vides, l'impôt découragerait la construction de locaux d'habitation.

3. Voir *Revue Science et Législ. financière*, 1910, p. 256 et s.



La loi tout en essayant d'égaliser les charges fiscales entre les diverses catégories de contribuables, poursuit la destruction de la spéculation foncière malsaine et tend à provoquer la mise en exploitation des terrains mal ou non utilisés (1). A ces fins la matière imposable est constituée par les terrains à construire non améliorés. On considère comme « undevelopped lands » : « tout terrain qui n'est pas utilisé à la construction de maisons d'habitations, bâtiments affectés à un usage industriel ou commercial autre que l'usage agricole (mais y compris les serres ou forceries) ou qui ne sert pas à tout autre emploi industriel ou commercial, hormis l'emploi agricole (2). Affectant une telle matière impossible, l'impôt est assis sur la valeur vénale du sol nu, sans tenir compte des améliorations qui y affèrent.

Sur la valeur vénale, on opère certaines déductions pour obtenir la valeur imposable. On élimine :

---

1. Discours du Chancelier de l'Echiquier, 29 avril 1909, *B. S. et L. C.*, p. 594 et 595 : « Le propriétaire d'un terrain de valeur sur lequel on veut construire ou qu'on recherchera demain pour la construction et qui se contente d'un revenu restreint sans rapport avec la valeur du fonds en escomptant de retrouver ultérieurement son bénéfice dans une augmentation de prix est dans la situation d'un porteur de valeurs mobilières qui remploie la majeure partie de ses intérêts ; mais tandis que ce dernier paye l'income tax à la fois sur la part des intérêts qu'il dépense et sur la fraction qu'il place, le premier échappe à l'impôt pour la part de capital qu'il accumule et cela quand le second, par ses placements, accroît la fortune générale, alors que le premier, en retirant du marché des terrains utilisables pour la construction de maisons ou d'usines, est la cause d'un relèvement de prix tout spéculatif et nuisible à l'intérêt général ».

2. Art. 16. Par exemple : au lieu de supporter des constructions, le sol peut servir de chantier.

1<sup>o</sup> La somme correspondante à cinq fois la montant de l'impôt sur la plus-value, payé à l'occasion d'un accroissement de valeur du fonds (1) ;

2<sup>o</sup> La valeur du sol, envisagé comme terrain agricole, si sous cette forme, la propriété vaut plus de 50 £ ;

3<sup>o</sup> Les dépenses d'aménagement dont fait preuve le propriétaire, lorsque le terrain se trouve compris dans un plan de mise en valeur (2).

De nombreuses exemptions sont consenties en faveur :

1<sup>o</sup> Des terrains appartenant à des personnes civiles assurant un service d'intérêt général ou à des personnes morales ne poursuivant pas un but lucratif (3).

2<sup>o</sup> Des propriétés foncières de faible valeur (4) ;

3<sup>o</sup> Des terrains constituant des espaces libres (5), parcs, jardins, emplacements de jeux ou de récréation ;

4<sup>o</sup> De la petite culture (6).

---

1. Article 16 (3, § 2).

2. On en tient compte au propriétaire en dégrevant une certaine quantité de terrain proportionnelle à la dépense engagée, 1 acre par 100 £ dépensées (art. 16, 2 B) à condition toutefois que les dépenses ne remontent pas à plus de 10 ans et que le terrain après avoir été mis en valeur n'ait pas cessé d'être utilisé.

3. W. Oualid, *L'Imposition des plus-values foncières en Angleterre* (*Revue de Science et de Législation financière*, 1910, p. 413).

4. Art. 17, § 1.

5. Art. 17, § 3.

6. Article 17, § 2.

Le tarif en vigueur est  $1\frac{1}{2}$  d. par £ 5 (soit 0,21 0/0) de valeur imposable.

Le débiteur légal de l'impôt est le propriétaire du fonds nonobstant toutes stipulations contraires.

L'assiette de l'impôt qui, avant 1914, correspondait à l'« original site value » (1) est déterminée depuis lors par une évaluation périodique. A cet effet, les commissaires ont procédé en 1914 et procéderont ultérieurement tous les cinq ans à une évaluation des propriétés insuffisamment mises en valeur, dans les formes prescrites pour la détermination de la valeur originelle (2).

La taxe, qui est annuelle, est liquidée par les commissaires et payable dès sa mise en perception (3). Les répercussions économiques de cet impôt sont inconnues, mais les résultats financiers, très fragmentaires, qui sont connus, sont loin d'être satisfaisants : le rendement qui lui était imparti pour l'exercice 1909-1910 était de 850.000 livres ster-

---

1. V. ce chapitre, section II, p. 328.

2. Article 28, si l'évaluation entreprise est bien commencée, mais n'est pas terminée pour une cause quelconque dans l'année d'évaluation, les commissaires peuvent la terminer après l'expiration de cette année mais sous réserve d'appel conformément à la présente loi.

3. Si la taxe n'est pas liquidée dans l'année pour laquelle cette taxe est imposable parce qu'il n'existe aucune valeur résultant d'une évaluation provisoire ou définitive sur laquelle la taxe puisse être liquidée ou pour tout autre raison, la taxe peut être liquidée et sera payable à toute époque à l'expiration d'un délai de deux mois à courir du jour de l'imposition, sous réserve cependant qu'aucune taxe ne soit assise plus de trois ans après l'expiration de l'année pour laquelle elle serait imposée.

ling pour l'année financière (1) 1912-1913 on n'espérail plus tirer de cet impôt que 100.000 livres sterling (2). Le produit se répartit par moitié entre l'Etat et les autorités locales.

Dans cette même loi du 29 avril 1910 existent des dispositions relatives à la mise en valeur de terrains miniers non exploités : « Au cas où l'accroissement de valeur de la mine donne lieu à la perception d'un impôt sur la plus-value et lorsqu'il s'agit de terrains miniers non mis en valeur, la plus-value est considérée comme égale à la différence entre la valeur originale et la valeur actuelle ». Obligé de payer un impôt proportionnel à la valeur de son terrain, le propriétaire a intérêt à en assurer l'exploitation (3).

Qu'il s'agisse de la single tax proprement dite, des impôts fonciers socialistes ou de l'un quelconque de ces impôts basés sur la valeur en capital des choses, pas plus les uns que les autres ne sont de véritables impôts sur la plus-value (4).

Ils atteignent bien celle-ci puisque basés sur la

---

1. Qui dure du 1<sup>er</sup> avril au 31 mars.

2. *Bull. de Stat. et de Lég. comp.*, 1913, p. 680.

3. Art. 23 (3) interprétation *a contrario*. W. Oualid, *loc. cit.*, p. 417.

4. Tous impôts sur le capital ou le revenu frappent la plus-value tant mobilière qu'immobilière. Si nous avons consacré une place que nous ne donnons pas aux impôts allemands sur le capital ou sur le revenu français, sur le revenu ou les successions, etc., à la single tax et aux impôts socialistes, c'est que ces derniers seuls poursuivent dans l'esprit du législateur la plus-value.

valeur en capital, ils frappent tous ces accroissements successifs, mais la plus-value ne leur sert pas d'assiette, elle n'est taxée par eux qu'automatiquement et indirectement. S'il est vrai que la plus-value constitue une matière imposable bonne en elle-même, pourquoi ne pas s'adresser directement à elle sans prendre en intermédiaire l'impôt sur le capital ?

## SECTION II

### L'IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE NON GAGNÉE

L'imposition de la plus-value immobilière non gagnée ne répond pas seulement à des conceptions purement théoriques ; souvent aussi elle a été motivée par une nécessité fiscale absolue.

En Angleterre et en Allemagne elle a été appliquée comme un remède possible à des maux effectifs.

En Angleterre, l'« unearned increment tax » est une arme politique, un incident de la lutte entamée par les libéraux contre le « land lordisme ».

Le régime agraire anglais est organisé de telle sorte que le grand domaine est presque indivisible et inaliénable. Une séparation absolue existe entre le propriétaire du sol et le propriétaire des améliorations du sol. En général, le locataire obtient la jouissance du sol pour une longue période allant de



soixante à quatre-vingt-dix-neuf ans (1). Les pouvoirs dont il dispose sont très étendus : il peut édifier toutes les constructions répondant à ses besoins mais doit supporter les charges d'exploitation, y compris les impôts. A l'expiration du bail, la propriété à bâtir retourne avec le sol au propriétaire qui jouit ainsi d'une véritable aubaine.

Par la « reversion duty », la loi du 26 avril 1910 frappe le propriétaire au moment où il reprend possession de son sol, amendé par les améliorations du locataire.

Par l'increment value, elle impose à tout possesseur de terrains une taxe sur la plus-value sociale dont ces terrains ont bénéficié en dehors de l'effort personnel du possesseur (3).

Ces impôts ont été considérés par les libéraux anglais, non pas comme un aboutissant, mais comme un acheminement vers la « single tax », vers une réforme foncière intégrale. Les land-lords ont fait au projet une opposition longtemps victorieuse dont les

---

1. Consentie en certains cas même pour 999 ans.

2. Le locataire a même le droit de rétrocéder à un sous-preneur sa concession de bail.

3. Exposé des motifs de la proposition de M. Ajam ayant pour objet la création d'un impôt sur la plus-value sociale. Ch. des dép. S. O. Doc. parl., n° 1971, p. 16-17, annexe au procès-verbal de la séance du 10 juin 1918. Pour plus amples détails sur le régime foncier anglais, voir Royal Commission on Local Taxation, *Procès-verbaux*, vol. IV, appendices n° IV à XI (cité par W. Onaleid, *loc. cit.*), A. Wilson Fox, *op. cit.*, p. 3-12.

libéraux n'ont triomphé qu'é par un coup d'Etat légal (1).

En Allemagne, la « Werturzuwachssteuer », qui apparaît à première vue comme une simple manifestation des besoins financiers (2), une arme économique contre la spéculation mobilière et un mode de perfectionnement des impôts de mutation (3), pourrait bien être aussi, étant donné la part prise dans son établissement par les Bund-Deutscherbuden reformer, une étape vers une réforme agraire de grande envergure.

---

1. Il est remarquer que tous les précédents législatifs sont en vue d'une imposition des plus-values mais de l'imposition de la valeur du sol nu qu'on a le tort, comme il a été vu, d'assimiler à la première. Voir section précédente, note 2 C, p. 294.

2. L'impôt sur la plus-value a été adopté par l'Empire à la suite du rejet de l'impôt successoral et afin d'en remplacer partiellement le produit.

3. Le Reichstag vota le texte suivant qui figure dans la loi sur le timbre d'Empire (15 juillet 1909, article 90) : d'ici au 1<sup>er</sup> août 1912, il sera établi un impôt d'Empire sur la plus-value immobilière non gagnée qui devra être calculée de façon à produire au moins 20 millions de marks par an. Une disposition sera prise par une loi spéciale afin que les communes dans lesquelles existait au 1<sup>er</sup> janvier 1909 un impôt sur les plus-values immobilières, conservent le bénéfice de cet impôt à concurrence de son rendement annuel moyen jusqu'à ce jour pendant une période minima de 5 ans après l'entrée en vigueur de l'impôt d'Empire. Cette loi sera présentée au Reichstag avant le 1<sup>er</sup> avril 1911. Jusqu'à la mise en vigueur de la présente loi, il sera perçu un droit de mutation supplémentaire de 100 o/o au droit de mutation immobilière de 1/3 o/o. Après la mise en vigueur de la loi, le taux des droits de mutation immobilière sera soumis tous les 6 ans à une révision opérée par le Bundesrat. Si, au cours d'une de ces périodes de six années, le rendement annuel moyen de l'impôt de plus-value dépasse 20 millions de marks, le taux du droit de mutation devra subir une réduction inversement proportionnelle.

Les buts directs et avoués dans les exposés des motifs des ordonnances municipales et au cours des débats parlementaires n'ont cependant pas cette portée révolutionnaire. M. Adickes, Oberbürgermeister de Francfort-sur-le-Mein, écrit : « La plus-value du sol doit être saisie par l'impôt : en effet, cette taxation repose sur des épaules qui peuvent véritablement la supporter, d'autant plus que les frais occasionnés par un accroissement rapide de la population doivent justement être mis à la charge de ceux qui en tirent avantage en ce qui concerne la valeur de leurs propriétés ».

Dans l'exposé des motifs de l'ordonnance de Cologne on reconnaît que « l'impôt sur les plus-values doit être considéré au point de vue social et servir à juguler la spéculation qui a pour la collectivité une action si néfaste » (1). Le gouvernement saxon (2) légitime de même façon l'imposition des plus-values.

A vrai dire, la spéculation immobilière a été particulièrement intense en Allemagne : à Dresde, un terrain situé dans les faubourgs est vendu cinq fois en une heure, accusant entre la première et la dernière vente une différence de 16 à 20.000 marks (3). Un autre est soumis, avant d'être construit, à une

---

1. *Bulletin de Statistique et de Législation comparée*, décembre 1906, p. 770.

2. Mémoire au projet du 26 janvier 1908.

3. Mangold K von, *Die Städtische Bodenfrage*. Göttingen, 1907, p. 159.

quinzaine de transactions dont la plupart sont fictives (1). A Berlin, l'augmentation intense et rapide de la population (2) engendra une folle spéculation : Le nombre de logements prévu par elle pour 1875 aurait suffi, paraît-il, à loger neuf millions d'habitants. Les conséquences de pratiques aussi déraisonnées ne se firent pas attendre : dès 1873, sur les 30 sociétés immobilières existant à Berlin, il n'en restait que 7. A Dresde, un spéculateur était déclaré en faillite avec un passif de six millions (3). Ces ruines eurent une répercussion désastreuse sur la vie économique du pays.

Officiellement l'imposition des plus-values était ainsi limitée à des buts restreints. Cependant ses partisans fondaient sur elle d'autres espoirs.

L'opinion publique y voyait le remède aux effets néfastes attribués à l'appropriation individuelle de la rente foncière : renchérissement des loyers, rareté des logements, décadence des classes moyennes et genèse de toutes les crises économiques. Une propagande très activement menée favorisa cet état d'esprit.

En 1897, Adolf Damaschke, partisan d'Henry Georges, jeta les bases d'une association, le Bund

---

1. Fallon, *op. cit.*, p. 125-139 en particulier, p. 126.

2. 884.017 habitants en 1871 et 1.070.807 en 1875.

3. V. Fallon, *op. cit.*, p. 129.

Deutscher Boden Reformer (1). La politique du Bund est nettement « opportuniste et réaliste ». Très éclectique dans son recrutement, prudente dans la poursuite de ses buts, ne s'inscrivant à aucun parti politique, la Ligue eut un succès formidable : des centaines de milliers d'adhérents vinrent à elle de tous les partis politiques, de tous les milieux sociaux (2). Son influence devint prépondérante dans les sphères gouvernementales et parlementaires (3).

Son programme, de forme modérée, n'en est pas moins la manifestation d'une tendance vers le collectivisme : « Le Bund Deutscher Boden Reformer se constitue dans le but d'obtenir que le sol, ce fondement de toute existence nationale, soit placé sous une règle de droit qui favorise son utilisation comme condition de travail et comme siège d'habitation, qui exclue de son usage tout abus et rende, autant

---

1. Les renseignements que nous donnons sur le Bund Deutscher Boden Reformer proviennent de deux sources indirectes, la source directe l'Office du Bund sis à Berlin N. W. 11. Lessingstrasse nous étant fermée par suite des événements actuels et toute relation intellectuelle nous étant interdite avec nos ennemis, nous avons dû recourir à l'interview d'un Bodenreformer suisse, l'éminent professeur L..., décédé en juillet 1917, qui nous a donné en détail, très aimablement, les renseignements très intéressants que nous retrouvons par ailleurs résumés et précisés dans l'ouvrage déjà si souvent utilisé de M. V. Fallon. C'est à cette dernière source que nous recourons dans notre exposition.

2. V. Fallon, *op. cit.*, p. 324-325.

3. Adolf Wagner, l'éminence grise des ministres des Finances allemands, le financier officiel par excellence, était un des membres de la ligue. V. Fallon, p. 316-317.



que possible, profitable à tous la plus-value qui lui advient sans travail des particuliers ».

Le Wertzuwachssteuer, adopté par 652 communes et par l'Empire lui-même, la Ligue poursuit le développement logique de ses tendances. Pour elle, l'impôt sur la plus-value n'est qu'un premier pas vers l'établissement de tous les impôts sur le sol : Schraemier écrit : « par delà l'impôt sur la plus-value notre but est de saisir la valeur du sol en elle-même par un impôt sur la valeur vénale du sol nu en exemptant les améliorations » (1). Damaschke lui-même reconnaît que « la rente du sol doit devenir propriété sociale, qu'elle doit appartenir à la collectivité qui en est l'auteur » (2).

Certains Bodenreformer vont même plus loin : ils réclament l'extension du domaine communal et impérial (3), la nationalisation ou la municipalisation des houillères, mines de kali, chutes d'eau, forêts, etc., etc. (4).

---

1. Schraemier W., *Die deutsche Boden Reform Bewegung*, Iéna. 1912, cité par V. Fallon, p. 331 et note 1, p. 331.

2. Voir dans V. Fallon, p. 327-338 : La doctrine de Damaschke se rapproche du reste du Georgisme. V. *Bodenreform*, 1917.

3. Ils désirent en particulier l'introduction de l'Erbaurecht pour les terrains appartenant aux Communes et à l'Etat, c'est-à-dire leur mise en concession temporaire, avec participation à la rente, véritable droit de superficie héréditaire, comme l'appelle V. Fallon, p. 326.

4. On est loin maintenant de la ligue projetée par Arnold Lindwurm et ayant pour fin le rachat de toute la propriété foncière par l'Etat, de la ligue Deutsche Land Liga du docteur Theodor Stamm, fondée à Berlin en 1886, luttant dans un but philanthropique pour la nationalisation du sol, remplacée en 1888 par l'Allwohlsbund, fondée à Wiesbaden. La genèse du Bund actuel se trouve dans le *Deutscher Bund für*

On a pu alors se demander sérieusement si, pour l'Allemagne comme pour l'Angleterre, l'impôt sur la plus-value était une fin en elle-même ou si bien plutôt elle n'était pas un acheminement vers le socialisme agraire (1).

Dans les autres pays, l'imposition des plus-values immobilières non gagnées n'a eu que de rares conséquences législatives. Le tableau chronologique suivant donnera l'état de la question dans les législations positives. (V. tableau page suivante).

La collectivité est le créancier légal de l'impôt sur la plus-value, mais elle n'est pas une : divers organismes politiques la représentent et entre eux existe une rivalité pour la jouissance de cette taxe.

*Bodenbesitzreform*, créé en 1888 à Baden-Baden par Michel Flürsheim et dont le programme était brutal : « Nationalisation du sol ou de la rente avec comme but immédiat la confiscation totale de la plus-value urbaine ». En 1892, Damaschke y adhéra et y apporta de la modération, il prit la direction du « Freiland », son organe, rédigea un programme qui plus équivoque fut moins radical. En 1896, la revue disparut et fut remplacée par la *Deutsche Volkstime*, et faute d'adhérents, la ligue se liquida : les essais colonisateurs de Theodor Hertzka en 1894 l'avait discréditée. En 1888 s'était formé parallèlement sous la direction d'H. Freese à Berlin, la Verein für Bodenbesitzreform qui recherchait l'inaliénabilité et l'accroissement du domaine de l'Etat et des Communes, l'imposition de la plus-value non gagnée par le possesseur, la suppression de l'hypothèque sur le sol. Voir pour plus de détail V. Fallon, p. 320-322 et *Jahrbuch den. Bodenreform*. 25 novembre 1907, p. 297 et seq. et pour les ancêtres intellectuels de la ligue V. Fallon, p. 317-320, note 1.

1. Opinion professée par M. L... à Berne, du reste confirmée par Damaschke lui-même, lorsqu'il disait à l'Assemblée générale du Bund en 1908 : « Pourquoi rougirions-nous de dire ouvertement que nous introduisons ici un changement du concept de propriété et du droit de propriété privée et qu'il y a, en cela, quelque chose qui, si l'on veut, a un rapport plus ou moins étroit avec un socialisme bien entendu » (*Jahrbuch den Bodenreform*, 1908, p. 86).

DES LOIS, PROJETS, PROPOSITIONS DE LOIS, PERMETTANT DES PRÉLÈVEMENTS  
SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE (2)

| ANNÉES     | DATES                   | PAYS OU VILLES                    | NATURE DE L'ACTE LÉGISLATIF                                                                                                                                                                        | OBSERVATIONS               |
|------------|-------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1873-1878  |                         | Brême                             | Application de la taxe.                                                                                                                                                                            |                            |
| 1873       |                         | Saxe                              | Loi autor. les comm. à lever la taxe.                                                                                                                                                              |                            |
| 1893       | 14 juillet              | * Prusse                          | Loi § 25                                                                                                                                                                                           |                            |
| 1894       |                         | * Francfort                       | Proposition.                                                                                                                                                                                       | Repoussée.                 |
| 1897       |                         | Suisse, Bâle-ville (Canton)       | —                                                                                                                                                                                                  |                            |
| 1898       | 8 septembre             | * Kiao-Tchéou                     | Ordonnance.                                                                                                                                                                                        |                            |
| 1901       |                         | Breslau                           | —                                                                                                                                                                                                  |                            |
| 1902-03-04 |                         | Bavière                           | Proposition.                                                                                                                                                                                       | Repoussé.                  |
| 1903       | 4 décembre              | Gr. duché de Bade                 | —                                                                                                                                                                                                  | —                          |
| 1904       | 26 janvier              | Saxe                              | Projet.                                                                                                                                                                                            | —                          |
| 1904       |                         | Hesse                             | —                                                                                                                                                                                                  | —                          |
| 1904       | 19 février              | * Francfort                       | Ordonnance.                                                                                                                                                                                        | Appl. 6 mai 1904.          |
| 1905       | 23 février              | * Cologne                         | —                                                                                                                                                                                                  | Appl. 17 juill. 1905.      |
| 1905       | 17 décembre             | Empire allemand                   | Proposition Lieberman.                                                                                                                                                                             | Repoussée.                 |
| 1906       | 23 avril                | Prusse                            | Loi autorisant les cercles et provinces à lever la taxe.                                                                                                                                           |                            |
| 1906       | 11 septembre            | * Francfort                       | Modification à l'ordonnance.                                                                                                                                                                       |                            |
| 1907       |                         | Berlin                            | Proposition.                                                                                                                                                                                       | Rej. 26 sept. 1907.        |
| 1907       | 14 décembre             | Hesse                             | Loi réglem. pour les comm. l'impos.                                                                                                                                                                | —                          |
| 1908       | 28 mars                 | Empire allemand                   | Proposition Willms.                                                                                                                                                                                | Repoussée.                 |
| 1908       | 12 octobre              | Hambourg                          | Ordonnance.                                                                                                                                                                                        |                            |
| 1909       | 11 janvier              | * Bruxelles                       | Proposition Huysmans.                                                                                                                                                                              | Repoussée.                 |
| 1909       | 24 février              | Lubeck                            | Ordonnance.                                                                                                                                                                                        | —                          |
| 1909       | 1 <sup>er</sup> mai     | Empire allemand                   | Prop. de la Comm. fin. du Reichstag.                                                                                                                                                               |                            |
| 1909       | 10 juillet              | * —                               | Loi § 50 ord. l'élab. d'un proj. d'imp.                                                                                                                                                            |                            |
| 1910       | 2 février               | * Berne (Canton)                  | Motion Muller ordonnant l'élaboration d'un projet d'impôt.                                                                                                                                         | Prise en considér.         |
| 1910       | 4 mars                  | Berlin                            | Ordonnance.                                                                                                                                                                                        |                            |
| 1910       | 11 avril                | Empire allemand                   | Projet de loi.                                                                                                                                                                                     | Mis à l'étude.             |
| 1910       | 29 avril                | * Grande-Bretagne                 | Loi.                                                                                                                                                                                               |                            |
| 1910       | 8 juin                  | Princip. de Lippe                 | Loi.                                                                                                                                                                                               |                            |
| 1910       | 7 novembre              | * Espagne                         | Projet de loi (art. 57-69).                                                                                                                                                                        | Pour munic. rep.           |
| 1905-10    |                         | Allemagne                         | Adoption par 652 communes (15 de plus de 100.000).                                                                                                                                                 |                            |
| 1906-10    |                         | —                                 | Adoption par 15 cercles ou provinces.                                                                                                                                                              |                            |
| 1911       | 14 février              | * Empire allemand                 | Loi.                                                                                                                                                                                               |                            |
| 1911       | 6 février               | * Canton Bâle-ville               | Projet de loi.                                                                                                                                                                                     | Rep. p. ref. 18 juin 1911. |
| 1911       |                         | * France                          | Vote d'un crédit pour la mise à l'étude de l'impôt.                                                                                                                                                |                            |
| 1912       | 10 juin                 | * France                          | Proposition Ajam.                                                                                                                                                                                  | Non venue en disc.         |
| 1912       | 28 juin                 | * Républ. Argent.                 | Projet.                                                                                                                                                                                            |                            |
| 1912       | 21 octobre              | * Ville de Paris                  | Projet Delanney (taxe directe).                                                                                                                                                                    | Repoussé.                  |
| 1913       | 1 <sup>er</sup> janvier | * Suisse                          | Mise en applic. de la taxe à: Canton de Soleure, communes de Soleure, Grenchen, Olten, Biberist, Trimbach, Dulliken, Starrkirch, Bellach, Schönenwerd, Wangen, Eggenkingen, Lonnesvil, Deinkingen. |                            |
| 1913       | 3 juillet               | * Empire allemand                 | Loi.                                                                                                                                                                                               | Munic. de la taxe.         |
| 1913       | 25 octobre              | * Alberta-Canada                  | Loi.                                                                                                                                                                                               |                            |
| 1914       |                         | * New-York                        | Projet de loi.                                                                                                                                                                                     | A l'étude.                 |
| 1915       | 11 mars                 | * Maroc                           | Dahir (loi).                                                                                                                                                                                       |                            |
| 1915       | 12 juillet              | * Canton Berne                    | Décret cantonal autorisant pour les communes la perception d'un impôt.                                                                                                                             |                            |
| 1915       | 8 novembre              | * Espagne                         | Projet de loi.                                                                                                                                                                                     | Repoussé.                  |
| 1916       | 13 juin                 | * Ville de Paris                  | Projet Delanney (taxe directe).                                                                                                                                                                    | —                          |
| 1916       | 2 octobre               | * Espagne                         | Projet de loi (Alba).                                                                                                                                                                              | Non venue en disc.         |
| 1917       |                         | * Ville de Paris                  | Projet Delanney (taxe dir. et indir).                                                                                                                                                              |                            |
| 1917       |                         | * Ville de Paris                  | Proposition Sellier.                                                                                                                                                                               |                            |
| 1917       |                         | Ontario (U.S.A.)                  | Loi.                                                                                                                                                                                               |                            |
| 1917       | 8 mai                   | * Berne-Canton Saint-Gall (ville) | Projet de décret.                                                                                                                                                                                  | Disc. comm. 26 nov. 1917   |
|            |                         |                                   | Loi.                                                                                                                                                                                               | (Renv. sine die)           |

1. Les textes des ordonnances des différentes communes allemandes se trouvent pour la plupart dans les documents du Reichstag. Session 1909/09, n° 374 et session 1907/09, n° 1.456.

2. Nous faisons précéder d'un astérisque les textes dont nous nous servirons au cours de notre étude.

A l'origine, il semble que l'impôt doit être communal : 652 communes allemandes l'ont adopté et seul Kiao-Tchéou déroge à la règle (1). Mais l'Etat résiste mal à la tentation de s'approprier une ressource qui lui paraît fructueuse : les lois anglaise (2) et allemande (3), les projets d'imposition français (4), espagnol (5) et argentin (6) attribuèrent à l'Etat le bénéfice matériel de cette institution, mais en accordant aux municipalités (7) une participation au produit (8).

---

1. Comme impôt communal citons encore celui institué par la proposition Huysmans (Conseil des Bourgmestres) pour Bruxelles; projet espagnol d'impôt sur la plus-value présenté en 1910 par M. Canalejas. Ne doivent par contre pas être considérés comme impôts municipaux, les impôts projetés par les cantons de Bâle-ville et de Berne, les cantons suisses étant bien plutôt organismes d'Etat qu'organismes communaux.

2. Loi du 29 avril 1910.

3. Loi du 14 février 1911.

4. Proposition Ajam, Ch. des députés, Sess. 1912, annexe à la séance du 10 juin 1912, Doc. parl. n° 1971.

5. Projet Bugallal *Gaceta de Madrid*, n° 315, 11 novembre 1915, p. 365-366; projet Alba *Gaceta de Madrid*, n° 276, n° 2 octobre 1916, p. 54-60.

6. Projet argentin du 28 juin 1912 (*Bull. analytique des principaux documents parlementaires étrangers*) Ch. des députés, n° 55 du 20 novembre 1913, § 722, p. 23-25. Le Maroc (Dahir du 11 mars 1915) a lui aussi adopté la forme de l'impôt d'Etat.

7. Allemagne, 14 février 1911, article 58 : 40 o/o aux communes où se trouve situé l'immeuble, 10 o/o aux Etats confédérés en indemnisation des frais d'administration et de perception; il autorisait les communes à percevoir des surtaxes sur l'impôt d'Empire jusqu'en juin 1913, 37 communes adoptèrent cette disposition. Angleterre : l. 29 avril 1910, 50 o/o aux pouvoirs locaux; France : proposition Ajam, 40 o/o aux communes (art. 20); Espagne : projet Alba art. 13, quand la plus-value est due à des améliorations réalisées par les associations de commune ou les députations provinciales, ces entités auront droit à 40 o/o du produit, les communes à 20 o/o, l'Etat à 40 o/o. Si les amé-



Quelle que soit, du reste, l'autorité publique qui lève la taxe sur la plus-value immobilière, celle-ci s'établit conformément à une technique fiscale dont il est possible de dégager les caractères.

---

liorations ont été subventionnées par l'Etat, la part des associations de communes et députations sera réduite à 25 o/o. Quand l'amélioration est imputable à la commune, le produit de la taxe se répartira par moitié entre elle et l'Etat, qui bénéficiera de 25 o/o en plus au cas où il aurait subventionné l'amélioration. Dans tous les autres cas, l'Etat remettra à la commune de la situation de l'immeuble 20 o/o des cotes recouvrées. L'article 60 de la loi allemande décide que pour les communes qui ont vu supprimer leur taxe sur la plus-value à la suite de l'introduction de l'impôt d'Empire, la participation consentie ne pourra être ni supérieure, ni inférieure au produit moyen annuel de la taxe de plus-value dont elles jouissaient auparavant.

8. L'Empire allemand a abandonné aux communes le bénéfice de cette taxe. Loi, 3 juillet 1913, *Bull. de Sc. et Lég. comp.*, juillet 1913, p. 87 et suivantes. Article 1<sup>er</sup> : « La part d'impôt revenant à l'Empire ne sera pas perçue dans le cas où postérieurement au 30 juin 1913, application sera faite des dispositions de la loi, relative à l'impôt sur la plus-value immobilière en date du 14 février 1911. Le recouvrement de l'impôt sur la plus-value dans les communes (unions de communes et Etats confédérés), continuera d'être effectué conformément aux dispositions légales actuelles, sous réserves de modifications suivantes : 1<sup>re</sup> Dans les communes (unions de communes) visées à l'article 60, § 1<sup>er</sup>, communes ayant droit à une indemnité, la part de l'impôt revenant à l'Empire continuera d'être perçue jusqu'au 13 avril 1915, mais pour le compte des communes (union de communes); 2<sup>e</sup> En ce qui concerne les communes (union de communes) ayant droit à une indemnité et visées à l'article 60, § 2 (maintien des ordonnances anciennes en vigueur) l'autorité centrale de l'Etat peut ordonner que les arrêts pris avant le 1<sup>er</sup> janvier 1911, avec effet à partir de cette date, resteront acquis aux communes (unions de communes). Les dispositions n<sup>os</sup> 1 et 2 sont également applicables aux Etats confédérés visés à l'article 61 (Etats confédérés où n'existent pas de communes); 3<sup>e</sup> Les attributions conférées au Conseil fédéral ou au chancelier de l'Empire par la loi relative à l'impôt sur la plus-value immobilière sont transférées à l'autorité centrale de l'Etat confédéré. Celle-ci est autorisée à les transférer à des autorités sous-déléguées; 4<sup>e</sup> Les fonctionnaires chargés du recouvrement de l'impôt sur la plus-value sont autorisés, avec l'assentiment de l'autorité supérieure ou de tout office désigné par l'autorité centrale de l'Etat confédéré, à ne procéder ni à l'établissement de



## 1. — LA MATIÈRE IMPOSABLE

En règle générale, la matière imposable est la valeur en capital du sol nu et des constructions qui y affèrent (1). Toutefois, le législateur anglais, afin de mieux adapter l'impôt aux fluctuations souvent considérables de la valeur des mines a décidé, pour l'increment value duty spécial aux terrains miniers, de baser l'impôt sur le revenu. En fait, l'impôt n'est pas assis sur la valeur en capital ou en revenu du sol nu ou des immeubles, mais sur leur plus-value uniquement.

## 2. — ASSIETTE DE L'IMPOT

*La plus-value imposable est la différence entre la valeur actuelle et la valeur antérieure du sol nu ou d'un immeuble, déduction faite de l'accroissement de valeur imputable à l'activité du propriétaire assujetti (2).*

---

l'assiette, ni à la perception de l'impôt sur la plus-value, dans les cas où les frais nécessaires pour l'établissement de l'assiette serait hors de proportion avec le rendement de l'impôt. Il peut être établi par une loi de l'Etat ou par un règlement organique pris en conformité avec le droit de l'Etat, une réglementation différente pour la levée de l'impôt sur la plus-value immobilière.

Les différents projets de la Ville de Paris en 1910, 1916, 1917, celui de New-York, 1913, celui d'Ontario, 1917, attribuent le produit aux communes.

1. Régime adopté par l'Allemagne et d'autres pays.

2. Loi du 29 avril 1910 article 22.

Dans tous les pays, la fixation de l'assiette de cet impôt peut se résumer en quelques formules générales. L'Angleterre, par la complexité de son nouveau régime fiscal, échappe seule au cadre de la synthèse (1).

### § 1<sup>er</sup>. — L'assiette des impôts anglais

a) *L'increment value duty*. — La plus value imméritée (unearned increment) est l'augmentation de valeur que manifeste le sol, au moment où la taxe devient exigible (occasional site value) par rapport à la valeur qu'il accusait lors de l'évaluation générale prescrite par la loi (original site value) (2).

La valeur du sol (assessable site value) prise comme terme de comparaison aux deux époques est égale à la valeur vénale (gross value) (3) d'un

---

1. La loi du 29 avril 1910 instituait : 1<sup>o</sup> L'increment value duty ou impôt sur la plus value foncière ; 2<sup>o</sup> un reversion duty ou impôt sur la création de richesse ou de valeur due à une activité individuelle autre que celle du propriétaire bénéficiaire ; 3<sup>o</sup> l'undevelopped land duty étudié précédemment ; 4<sup>o</sup> un mineral duty qui comporte un impôt sur la plus-value minière : les impôts que nous retiendrons sont le 1<sup>o</sup>, le 2<sup>o</sup> et le mineral increment value duty. L'assiette du premier est la plus-value foncière, non gagnée ; du second le bénéfice du bailleur à l'expiration du lease, celle du troisième : la plus-value de la mine. La synthèse générale est rendue difficile par suite de la diversité d'assiette des trois impôts anglais, de la diversité d'établissement de l'assiette de l'increment value duty et des impôts étrangers sur la plus-value et de la non existence d'impôts semblables aux deux autres (minéral et reversion) dans les législations étrangères.

2. Article 2 (4).

3. La valeur brute ou gross value d'un immeuble foncier bâti ou non est le prix que pourrait obtenir sur un marché libre un vendeur volontaire qui offrirait ce bien-fonds libre de toutes servitudes et de toutes charges autres que les taxes et impôts, article 25 (1).

immeuble foncier bâti ou non sous déduction de :  
1° toutes charges ou servitudes qui le grèvent de façon permanente (1) sinon perpétuelle (total value) (2) ; 2° tout ce qui est incorporé au sol naturellement ou artificiellement : constructions, plantations, etc... (full site value) (3) ; 3° la fraction de valeur due, au dépenses engagées en vue d'améliorer le bien-fonds, dans le seul intérêt des propriétaires (4) ; 4° la fraction de valeur due à des améliorations agricoles lorsqu'elles ont eu pour conséquence d'augmenter la valeur du terrain en tant que terrain à bâtir ou terrain affecté à d'autres commerces ou industries que la culture (5) ; 5° la valeur des terrains affectés à la création de voies de communications, jardins ou de tous autres espaces libres, laissés à la disposition du public ; 6° la valeur des sommes qui devraient être dépensées pour purger le sol des constructions, bois, arbres ou autres objets et le faire passer à l'état de sol nu.

*L'assessable site value correspond donc à la valeur du sol débarrassé de toutes ses améliorations, déduction faite de la dépréciation due aux charges et servitudes permanentes qui le grèvent et des dépenses*

---

1. Charges perpétuelles ; par exemple : rente inféodée ; charges temporaires : trust et hypothèque.

2. Article 25 (3).

3. Article 25 (2).

4. Article 25 (4-6).

5. Y compris les frais de publicité.

*engagées par le propriétaire en vue d'améliorer le fonds dans un but d'intérêt public ou privé.*

L'original site value est toujours égal à l'assessable site value telle quelle ressort de l'évaluation générale (1) entreprise au 30 avril 1909 (2).

L'occasional site value est l'assessable site value telle qu'elle apparaît dans l'acte juridique générateur de la créance d'impôt.

La plus-value imposable est la différence existant entre l'occasional site value et l'original site value sous déduction de 10 o/o de la valeur du sol, exprimée au début de la période d'imposition (3).

L'increment value duty n'est pas rétroactif : il s'applique en effet seulement à une plus-value qui prend naissance entre le 30 avril 1909 (date de pré-

---

1. Loi du 29 avril 1910, article 2 (3), complété par le Revenu Act 1911 sect. 2 : le propriétaire qui en 1909 possédait, par suite d'un contrat à titre onéreux sa propriété depuis plus de 20 ans, a le droit de faire substituer à la site value attribuée en 1909 à sa propriété la site value qu'elle avait au moment de l'acquisition.

2. Afin d'éviter lors des perceptions successives de frapper une deuxième fois des plus-values déjà imposées, il faudra ajouter à l'original site value le montant des sommes déjà perçues à titre d'impôt sur la plus-value.

3. Article 3 (4); mais pour éviter la fraude qui consisterait à opérer une série de mutations à intervalles assez rapprochés pour que l'augmentation de valeur soit à chaque fois inférieure à 10 o/o, la loi dispose : toutefois la remise consentie ne sera pas accordée si la plus-value non imposée par des remises consenties pendant les cinq dernières années dépasse 25 o/o de la valeur du sol à l'époque de la dernière imposition antérieure à cette période de cinq ans ou de la valeur originelle du sol si aucun des faits susceptibles de motiver l'imposition ne s'est produit : article 3 (4, dernier alinéa).

sensation du texte législatif) et l'arrivée du fait générateur d'impôt.

b) *Reversion duty*. — L'enrichissement immérité, acquis au bailleur est égal à l'augmentation de valeur dont bénéficie le sol à l'expiration du bail « lease » relativement à la valeur qu'il possédait, au moment où le bail avait été concédé.

La valeur initiale (1) est calculée en fonction des prestations fournies pour l'obtention du « lease » par le locataire.

La valeur terminale est établie sur la déclaration du bailleur (2) et arrêtée par l'Administration.

De cette valeur terminale, il faut déduire, pour n'atteindre que le seul bénéfice immérité, la valeur correspondant aux dépenses assumées par le bailleur pendant la durée du lease et aux compensations qu'il a payées à l'expiration du lease (3). C'est alors seulement que pourra être effectuée l'opération de soustraction qui donnera le bénéfice net, sujet à l'imposition.

Le reversion duty présente un certain caractère de rétroactivité puisqu'il frappe à l'expiration du bail un bénéfice qui a pu naître bien avant la mise en vigueur de la loi.

---

1. Les valeurs initiales et terminales sont égales à la valeur vénale déduction des charges permanentes qui grèvent l'immeuble.

2. Article 15 (2).

3. Article 13 (2).



c) *Mineral increment value duty*. — L'assiette de cet impôt se détermine de manière différente suivant que les terrains miniers sont ou non mis en valeur.

En cas d'inexploitation, le calcul de la plus-value imposable se fait conformément aux dispositions de l'increment value duty en comparant deux valeurs en capital : la valeur originelle et la valeur actuelle (1).

Lorsque au contraire les terrains miniers sont ou concédés ou exploités par le propriétaire (2), la plus-value imposable est la différence entre le revenu minier actuel et le revenu minier initial (3).

Ces valeurs en revenus sont établies par l'Administration, soit d'après la redevance effectivement versée au propriétaire, si la mine est concédée, soit d'après la redevance habituellement payée dans la région si la mine est directement exploitée (4). Dans l'un et l'autre cas, les propriétaires sont astreints à une déclaration. Dans l'hypothèse où l'on ne connaîtrait pas de façon certaine le revenu de la mine,

---

1. Article 23 (3) *a contrario*.

2. Article 22 (3).

3. A moins que la mine venant d'être seulement mise en exploitation, n'ait été taxée auparavant comme sol nu au titre de l'increment value duty auquel cas, le terme de comparaison ne serait pas la rente du capital minier original, mais la rente du capital pris en considération lors du dernier événement ayant motivé l'imposition à l'increment value duty.

4. Sous déduction des prestations fournies par le propriétaire ; voir article 20 (a-b-c).

on le suppose égal aux  $2/25$  de la valeur en capital de la mine (1).

Pas plus que l'increment value duty, l'impôt sur la plus-value minière n'a de portée rétroactive.

## § 2. — L'assiette des impôts sur la plus-value immobilière

*Le calcul de l'assiette des divers impôts sur la plus-value se synthétise toujours dans la recherche d'une différence en plus qu'accuse une valeur actuelle par rapport à une valeur antérieure, déduction faite de la plus-value imputable à l'activité du propriétaire.* Les deux termes de comparaison pourraient être fournis soit par une évaluation administrative, soit par la valeur mise en relief lors d'une aliénation. Mais, en fait, la complexité la plus grande règne dans la fixation de ces termes comparatifs par suite de l'enchevêtrement des méthodes possibles.

Les villes de New-York, Paris (2), la province

---

1. Article 23 (1). La valeur en capital de la mine est égale à la valeur vénale, soit lors de l'évaluation générale des terrains miniers (valeur originelle) soit à l'arrivée du fait générateur (valeur actuelle) après toutes déductions afférant aux dépenses effectuées en vue de mettre la mine en état d'exploitation.

2. Valeur attribuée aux propriétés lors des révisions décennales des évaluations foncières qui, précédant le fait générateur d'impôt, servent de base à la taxe sur la valeur en capital des propriétés bâties ou non créées par la loi du 10 juillet 1902, projet 1912.

d'Alberta (1), recourent en principe à l'évaluation administrative, mais alors qu'à Paris la valeur de base se décale à toute révision décennale (2), à New-York elle reste fixée à la valeur qu'elle accusait en 1912.

Paris et Alberta renoncent en certains cas à l'évaluation générale : Paris, en faveur du dernier prix d'aliénation, Alberta en faveur d'un forfait (3). Le projet argentin (4) et le projet espagnol de 1910 (5) laissent le choix entre l'évaluation et le dernier prix d'aliénation : L'évaluation est cependant de règle lorsque les biens-fonds appartiennent à des personnes morales.

Le projet espagnol (6) reconnaît par contre au

---

1. 25 octobre 1913, évaluation servant de base à la contribution foncière (révision annuelle).

2. Article 16 : pour les immeubles acquis du 1<sup>er</sup> janvier 1902 au 31 décembre 1910, la taxe portera sur la plus-value acquise par l'immeuble depuis sa dernière transmission jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 1911. De même pour les immeubles acquis du 1<sup>er</sup> janvier 1911 à la date de la promulgation de la loi, la valeur en capital qui servira de base à l'impôt sera la valeur de l'immeuble au moment de la dernière transmission.

3. Fixé à 15 dollars par acre (section 14) lorsque les terrains n'ont pas été compris dans l'évaluation générale.

4. La valeur d'achat est déterminée à l'aide de : 1<sup>o</sup> de la valeur d'achat d'après les titres du vendeur ; 2<sup>o</sup> de la valeur attribuée à la terre dans les évaluations actuellement établies pour le recouvrement de l'impôt foncier ; 3<sup>o</sup> de la valeur de la terre au moment du dernier recouvrement (article 3).

5. Art. 58, § a et b : dans le cas d'évaluation (révision quinquennale).

6. Article 64 : à condition que l'acquisition ne remonte pas à plus de dix ans.

propriétaire le droit d'imposer à l'administration son prix d'acquisition comme base de comparaison s'il démontre que ce prix est plus élevé que la valeur impartie à l'immeuble par évaluation.

Le projet espagnol de 1916 (1) procède de manière différente : la valeur initiale pour la première imposition des plus-values est donnée par la capitalisation à 5 o/o du revenu liquide de l'immeuble tel qu'il apparaît à l'« Avance cadastral », aux « Registros fiscales » ou à l'« amillaramento », après toutes corrections apportées par le propriétaire et admises par l'administration.

Pour les perceptions ultérieures la valeur de base est fournie par le prix de l'aliénation qui a servi de fait générateur à l'imposition précédente ; ce projet s'apparente ainsi à la grande masse des impôts sur la plus-value (2).

En effet, la plupart de législations prennent comme valeur originelle le prix ressortant de l'acte juridique imposable précédant celui qui donne naissance à la taxe (3).

En cas de mutation à titre onéreux, le prix s'établit d'après le montant de la contre-prestation consentie.

---

1. Article 4 : ordonnance de Cologne, article 14, qui pour la perception première de l'impôt prend pour valeur de base la valeur évaluative normale au 1<sup>er</sup> avril 1905 mais qui pour les perceptions subséquentes prend la valeur précédente d'acquisition.

2. Article 5.

3. 14 sur 18 des projets étudiés.

On y comprend en outre les charges assumées par l'acquéreur ou lui incombant par suite de la vente, ainsi que les servitudes réservées ou grevant l'immeuble. Lorsqu'il s'agit de contrat stipulant une prestation pour tenir lieu de paiement, on prend en considération la valeur pour laquelle l'objet de cette prestation a été acceptée en paiement (1).

En cas de vente forcée, est considéré comme prix le montant de l'enchère la plus élevée en y ajoutant les charges assumées par l'adjudicataire (2).

En cas de mutation à titre gratuit, la valeur de base s'établit d'après la déclaration à laquelle la loi astreint le contribuable (3).

Des dispositions spéciales viennent souvent préciser le sens de l'expression « prix ressortant de l'acte juridique » : la loi allemande prévoit le cas où l'une des parties contractantes a un droit d'option ou la faculté de fixer sous certaines conditions l'importance de la contre-prestation (4). Elle envisage ainsi l'hypothèse de cession de droits immobiliers par vente forcée (5) et d'acquisition d'immeubles par

---

1. Au Maroc, c'est la valeur imposable du prix d'aliénation (art. 21) loi allemande art. 8 § 1.

2. *b*) art 9 § 2.

3. Ville de Paris, 1916, art. 3. Cette disposition est valable seulement au cas où les mutations à titre gratuit sont taxées et où la déclaration est obligatoire; voir aussi projet Ajam, exposé des motifs, p. 12.

4. Loi allemande, article 8 § 2.

5. *Ibid.* article 9 § final.



suite de remembrement, bornage ou échange (1).

Dans ces impositions, la valeur de base est en principe le prix d'acquisition, mais il est des cas où l'évaluation officielle doit s'y substituer.

Il en est ainsi notamment lorsque les biens fonds appartiennent à des personnes morales(2), lorsque le prix d'acquisition apparaît indéterminé, incertain ou semble entaché de fraude (3) ou que la dernière muta-

---

1. *Ibid.* article 19. Voir aussi art. 66 de la loi allemande qui donne une très large initiative au Conseil fédéral.

2. Ville de Paris 1916 article 2 ; Espagne 1915, article 4 ; Espagne 1916 article 11. Le projet espagnol de 1915 présente certaines particularités : il précise que, au cas où il y aurait mutation, la valeur originelle sera évaluative si la personne morale aliène et au contraire sera celle portée dans l'acte juridique si elle acquière. En règle générale, dans les autres législations, les mutations entreprises par les personnes morales sont soumises aux mêmes règles que celles entreprises par des personnes physiques ; on fait ainsi retour au droit commun.

3. 1° Ville de Paris (évaluation) (article 3) ;

2° Allemagne (article 11 valeur normale) (article 12) ;

3° Cologne (valeur normale en 1905) ;

4° Bâle (article 1 : en cas de fraude, expertise ; dans les autres cas valeur qui ressort de la déclaration du contribuable pour l'impôt sur le revenu, ou évaluation) ;

5° Soleure (article 14), évaluation administrative au temps de son acquisition ou à son défaut première évaluation cadastrale ;

6° Berne (article 2), évaluation cadastrale au moment de la mutation envisagée ;

7° Espagne 1915 (article 3), évaluation portée sur certains registres fiscaux (v. p. 335) ;

8° Belgique (article 2), valeur normale obtenue par comparaison avec d'autres immeubles semblables qui ont été l'objet d'une vente ou d'un échange ;

9° Le Maroc a institué une disposition toute spéciale : article 57, le vendeur a la faculté de substituer au prix d'acquisition, lorsque le contrat est antérieur au mois de février 1908, une évaluation de la valeur de la propriété au cours de ce mois de février 1908. L'administration

tion remonte trop haut dans le passé (1). En pareille hypothèse le propriétaire peut prouver qu'il a payé son immeuble à un prix plus élevé que celui qui est apparu lors de l'évaluation. Ce prix, s'il est admis par l'administration, servira alors de valeur de base.

Le choix de la valeur initiale ne sert pas seulement au calcul de la plus-value, il permet encore de connaître le caractère rétroactif ou non de l'impôt : Lorsque l'impôt a comme valeur de base un prix d'acquisition, la rétroactivité existe toutes les fois que la mutation précède la mise en vigueur de la loi. Lorsque la valeur de base est évaluative, c'est la volonté du législateur qui fait l'impôt rétroactif ou non : En fait, seuls de tous les textes étudiés, le projet espagnol de 1910 (2), par une disposition expresse, les ordonnances de Cologne et d'Alberta, par le

---

peut remplacer cette évaluation par celle d'un expert attaché au bureau de la perception.

1. 1° Ville de Paris 1916, article 4 : valeur officielle de 1902 lorsque la mutation antérieure date de 1902 ;

2° Ajam article 2 : mutation dernière remontant à plus de 50 ans ; si la propriété est bâtie d'après le revenu qu'elle avait lors de la révision des propriétés bâties de 1890 ; si elle ne l'est pas, d'après le revenu qu'elle avait lors de la première révision des propriétés non bâties ;

3° Allemagne, article 17 : mutation antérieure de 50 ans ou à 1885, valeur officielle il y a 50 ans ou de 1885 ;

4° Berne, article 3, pour les mutations remontant à plus de 40 ans ; évaluation cadastrale d'il y a 40 ans ;

2. Article 60.

choix même de leur valeur de base (1), consacrent le principe de la rétroactivité.

. . . . .

La valeur actuelle se détermine, en règle générale, avec un décalage dans le temps de la même manière que la valeur antérieure. Toutefois les législations d'Alberta et d'Argentine (2) qui adoptaient une valeur de base évaluative, font choix comme valeur actuelle du prix d'aliénation.

En déduisant de la valeur actuelle la valeur de base, on obtient la plus-value brute. La plus-value nette, qui sert d'assiette à l'impôt, ne sera déterminée que lorsque certaines corrections auront été opérées sur la valeur initiale, sur la valeur actuelle, sur la plus-value brute elle-même ou sur l'un de ces trois facteurs seulement.

Pour réaliser une synthèse aussi parfaite que possible, il sera présumé que seule la plus-value brute supporte les corrections nécessaires (3).

*On déduit de la plus-value brute, afin de ne frap-*

---

1. Voir note 3, p. 335.

2. Article 1<sup>er</sup>.

3. Lorsque l'on recherche une plus-value absolue (calcul de l'assiette), on peut opérer sur l'un quelconque des facteurs.

Par contre, lorsque la plus-value relative est envisagée, et c'est elle que l'on prend en compte pour la détermination des tarifs progressifs, il importe de faire subir à chacun des termes les corrections appropriées. Supposons, en effet, une valeur initiale 10.000, une finale de 60.000. Le propriétaire a fait 20.000 francs de dépenses. La plus-

*per que la plus-value non gagnée par le propriétaire.*

1° Les dépenses effectuées pendant la période d'imposition par le propriétaire, en vue d'améliorer son fonds (intérêt privé): travaux d'addition, de construction et de reconstruction (1) non couverts par des indemnités d'assurance (2), améliorations

---

value absolue imposable est toujours semblable alors que la plus-value relative varie:

1°  $(60.000 - 20.000) - 10.000 = 30.000$ ;

2°  $60.000 - 10.000 = 50.000 - 20.000 = 30.000$ ;

3°  $60.000 - (20.000 + 10.000) = 30.000$ .

La plus-value relative est dans le 1<sup>er</sup> cas de 100 o/o; dans le 2<sup>e</sup> de 200 o/o; dans le 3<sup>e</sup> de 200 o/o. V. Fallon, *op. cit.*, 467, auquel nous empruntons l'exemple. Aussi, après avoir exposé la synthèse de correction en les opérant uniquement sur la plus-value brute, nous rétablirons la vérité législative dans une note finale.

1. 1° Ville de Paris, 1912: art. 3, § 1. Ville de Paris, 1916: art. 6; Les dépenses de travaux seront augmentées de 10 o/o si le vendeur étant entrepreneur de travaux a assumé lui-même l'entreprise de travaux;

2° Soleure (article 14);

3° New-York;

4° Espagne (1910, art. 61 a);

5° Espagne (1915) (article 5);

6° Espagne 1916 (art. 6-1°);

7° Francfort;

8° Cologne, article 5;

9° Ajam (article 4);

10° Allemagne (article 14-3°): Les dépenses de travaux seront augmentées de 15 o/o, si le vendeur étant entrepreneur de travaux ou maçon (pas société ni coopérative comprenant d'autres membres que les maçons) a assumé lui-même l'entreprise des travaux);

11° Bruxelles (art. 2);

12° Bâle (art. 2);

13° Berne (article 4);

14° Maroc (article 54).

2. 1° Ajam (article 4);

2° Allemagne (article 14-3°);

agricoles et forestières, sondages, recherches minières (1). Ces dépenses sont souvent accrues de leur intérêt à un taux variable (2). On ne déduit généralement pas les frais périodiques d'exploitation et d'entretien et on ne tient jamais compte des intérêts composés ;

2° Les sommes dépensées par le propriétaire dans un intérêt général sous forme de contributions, fonds de concours, cessions gratuites de terrains, prestations de toute sorte pour travaux d'utilité publique, de viabilité, etc. (3). Quelquefois aussi on déduit les intérêts de ces sommes (4) ;

3° Les frais et loyaux coûts de la précédente trans-

---

3° Cologne (article 5 b) ;

4° Maroc (article 54-1°).

1. 1° Ajam (article 4) ;

2° Allemagne (article 14-3°).

2. 1° Cologne (article 5 b) 4 o/o ; 2° Ajam (art. 4), 5 o/o ; 3° Allemagne (article 14-3°) 5 o/o ; 4° Berne (article 4), à condition que le rapport annuel de l'immeuble n'ait pas dépassé 4 o/o ; n'entrent toutefois en ligne de compte ni lesdits intérêts lorsqu'il s'agit d'un bâtiment habité par l'assujetti lui-même, ni les intérêts composés.

3. 1. Ville de Paris, 1912 (article 3, § 1) ; 2. Ville de Paris (article 6 b) ; 3. Soleure, article 14 ; 4. Francfort ; 5. Ajam (article 4) ; 6. Allemagne (article 14-4 ; art. 20, § 1 et art. 15), s'il s'agit d'améliorations de terrains consistant en marais, marécages, terres ou landes, le vendeur peut demander qu'à la place des dépenses désignées à l'article 14, chiffre 3, soit ajoutée au prix d'acquisition, l'augmentation de la valeur de rapport ; 7. Cologne (article 5) ; 8. Espagne, 1916 (art. 6) ; 9. Bruxelles (article 2) ; 10. Bâle (article 2) ; 11. Berne (article 4) ; 12. Espagne, 1915 (article 5) ; 13. Maroc (article 54) ; 14. New-York.

4. 1. Ajam (article 4), 4 o/o durant les dix ans qui suivent leur déboursement ; 2. Cologne (article 5) 4 o/o ; 3. Allemagne (4 o/o pendant quinze ans où application de l'article 16, § 1 et 2) (art. 14) (4) ; 4. Berne (art. 4).



mission, y compris les frais de commission, s'ils ont été supportés par l'aliénateur alors qu'il était acquéreur (1);

4° Les frais et loyaux coûts de la transmission actuelle, y compris les frais de commission, s'ils sont supportés par l'aliénateur (2);

5° La valeur des charges assumées par l'aliénateur (3) et qui auraient dû normalement être supportées par l'acquéreur (4);

6° Les impôts payés par l'aliénateur au titre de taxes foncières ou sur la plus-value (5).

*On retranche en outre de la plus-value brute, afin que celle-ci puisse compenser en une certaine mesure les pertes que le propriétaire a dû supporter du fait*

---

1. 1. Ville de Paris, 1916, article 6-1°; 2. Espagne, 1910, art. 61, c; 3. Espagne; art. 54-2°; 4. Ajam: art. 4 (frais justifiés ou forfait de 4 o/o du prix d'acquisition); 5. Allemagne: art. 14-1° (frais justifiés ou forfait des 4 o/o du prix d'acquisition); 6. Bâle, art. 2 (forfait de 1 o/o du prix d'acquisition à titre de commission); 7. Berne (article 4).

2. 1. Ville de Paris, 1916; art. 6-4°, sauf si l'on procède à une évaluation; 2. Kiaô-Tcheou, art. 6, forfait de 6 o/o du prix de vente; 3. Espagne (1910), art. 61 c; 4. Ajam (art. 7); 5. Allemagne (art. 22); 6. Bâle-ville (article 3, forfait de 1 o/o du prix de vente pour commission); 7. Bruxelles (art. 2); 8. Cologne (forfait de 5 o/o du prix d'aliénation: art. 5 c).

3. 1. Ville de Paris, 1916, art. 6-5°; 2. Allemagne, article 10; 3. Espagne, 1915, article 5.

4. L'Allemagne, article 14 (2) et Bâle, article 2, prennent certaines dispositions pour garantir les droits des créanciers hypothécaires.

5. 1. Espagne, 1916, article 61 b; toute contribution établie sur le sol pendant la période considérée; 2. Espagne, 1916, article 6 c (taxes rémunératoires payées pour l'immeuble); 3. Berne: art. 4 (contributions foncières payées à la commune); 4. Maroc, art. 54-5° (indemnité de plus-value payée à l'occasion de l'expropriation); 5. Espagne, 1915, article 5-3° (les taxes rémunératoires payées pour l'immeuble).

*de la possession ou de l'aliénation de l'immeuble.*

7° Les pertes d'intérêt : soit que la déduction porte sur l'intégralité des intérêts du prix d'acquisition à un taux variable, soit (1) qu'elle ne s'applique qu'à une fraction de ceux-ci (2). Dans ce dernier cas « sur la demande du redevable établissant que le revenu annuel net de l'immeuble, charges déduites, est inférieur à un taux d'intérêt, légalement fixé (3), il sera déduit de la plus-value une somme égale à la différence entre ce revenu et un rendement calculé à raison d'un taux légalement fixé, multiplié par le nombre d'années comprises dans l'intervalle de deux mutations impossibles ou de deux évaluations administratives » (4).

---

1. 1. Espagne, 1910, art. 61; 2. Francfort (pertes d'intérêts); 3. Cologne, 4 o/o du prix d'achat des propriétés non bâties, art. 6; 4. Maroc, art. 54-3° pour les terrains à bâtir, 6 o/o du prix d'achat. 2. a) Ville de Paris, 1917, article 4 (3 o/o); b) Ville de Paris, art. 6-6° (4 o/o). Dans les deux projets on prévoit l'extension de ces dispositions aux cours et jardins, compris dans une propriété dont partie est bâtie et ayant une superficie supérieure à celle des bâtiments dont ils dépendent (1<sup>er</sup> projet, art. 6) ou à 150 m<sup>2</sup> (2<sup>e</sup> projet, art. 9). A noter qu'on calcule séparativement dans ce cas la plus-value des bâtiments et des cours et jardins; c) Ajam (art. 7) (3 o/o); d) Allemagne, art. 22-2° 3 o/o pendant la période considérée qui ne doit pas dépasser quinze ans. Si au lieu du prix d'acquisition c'est la valeur à une date postérieure à l'acquisition considérée, ces 3 o/o seront calculés non pas sur cette valeur, mais sur le prix d'acquisition que le redevable ou son auteur a payé avant cette date lors d'une acquisition impossible ou non impossible; e) Bâle, art. 2 (3 o/o); f) Berne, art. 4 (4 o/o, mais conditionnellement, v. p. 341, note 3).

3. Les deux taux légaux sont égaux : leur quotité est déterminée à la note précédente pour chaque pays.

4. Dont la dernière est celle qui donne lieu à la perception de l'impôt.

8° Les moins-values qui peuvent résulter pour un immeuble, constituant un tout, au double point de vue géographique et économique, d'un morcellement par voie d'aliénation (1). La Ville de Paris, dans son projet de 1916, va encore plus loin dans le sens de la compensation des moins-values par les plus-values. Elle dispose en effet que si le redevable possède à Paris d'autres immeubles que celui dont la transmission donne lieu à perception de la taxe sur la plus-value, il sera admis à établir que des moins-values se sont produites dans la valeur vénale des dits immeubles et pourra demander que le montant de ces moins-values vienne en déduction de la plus-value imposable.

*Afin de conserver à l'impôt son caractère d'impôt immobilier, on décompte la valeur des objets mobiliers qui font corps avec le bien-fonds assujetti.*

9° La valeur effective des objets mobiliers, vendus avec l'immeuble et n'ayant pas le caractère d'accessoires : machines, fruits pendants (2).

*Des déductions sont consenties quelquefois afin de favoriser certaines activités économiques ou en combattre d'autres.*

---

1. A condition que les diverses mutations aient lieu dans un délai maximum de trois ans : Cologne, art. 5, *in fine* ; Allemagne, art. 20, § 3 ; Ajam, art. 6 (immeubles appartenant à un même propriétaire ; il n'est pas besoin qu'il forme un tout au point de vue économique ou géographique).

2. Allemagne, art. 10 ; Berne, art. 5 ; Espagne 1915, art. 5, § 2-2° ; Espagne, 1916, art. 6.

10° A Bâle pour stimuler les améliorations agricoles (1).

11° En Allemagne pour décourager autant que possible la spéculation (2).

D'autres retranchements de moindre importance sont parfois encore effectués : c'est ainsi que le projet Ajam (3) dispose qu'il sera soustrait de la plus-value brute :

12° Une somme égale à 10 0/0 du prix d'acquisition si la plus-value n'a pas, au cours des cinq dernières années postérieures à la dernière perception de l'impôt de plus-value, atteint 25 0/0 de la valeur initiale.

*Par contre, on doit ajouter à la plus-value brute :*

*Afin qu'indirectement on ne puisse diminuer le chiffre global de la plus-value : a) la valeur des*

1. Bâle: art. 3 : la valeur des cultures, des forêts lorsqu'elle dépasse celle qui existait lors de l'achat précédent.

2. Article 16: « Pour chaque année de la période considérée pour la détermination de l'impôt il sera ajouté au prix d'acquisition :

1° 2 1/2 0/0 du montant du prix d'acquisition et des suppléments prévus, sans que le total puisse dépasser 100 marks par are et pour les vignobles 300 m. par are ;

2° De 1 1/2 0/0 de l'excédent pour les propriétés bâties et 2 0/0 pour les propriétés non bâties.

Si la période considérée pour la détermination de l'impôt ne dépasse pas cinq ans ces suppléments sont réduits de moitié pour les terrains demeurés non bâtis.

Ces suppléments sont calculés pour chaque année solaire entière, après la fin de l'année pendant laquelle commence à courir la période considérée pour la détermination de l'impôt ou pendant laquelle les dépenses ont été faites ou pendant laquelle pour les bâtiments et constructions annexes, l'entrée officielle en jouissance et, à défaut, l'entrée pure et simple, a eu lieu.

3. Article 41°.

charges imposées à l'acquéreur et qui d'ordinaire incombent au vendeur (1); b) le montant des indemnités versées pendant la période considérée au propriétaire, à raison des dommages causés à sa propriété, s'il n'en a pas été fait emploi pour la réparation des dits dommages (2).

*Afin d'assurer l'incidence légale de l'impôt :* c) Le montant de la taxe sur la plus-value si elle a été mise à la charge de l'acquéreur (3).

Ces déductions et adjonctions effectuées, la plus-value nette imposable apparaît. L'assiette de l'impôt (4) est ainsi déterminée.

---

1. Ville de Paris 1916, article 6, § 2-3°; Espagne 1915, art. 5, § 3-1°.

2. a) Ville de Paris 1912, art. 3, § 1°; (et s'il est établi qu'il n'en a pas été tenu compte dans l'évaluation de la valeur en capital); b) Ville de Paris 1916, art. 6, § 2-1°: à ces indemnités sont ajoutées (art. 6, § 2-2°) celles versées pour l'octroi, la prolongation ou le renouvellement de baux ou tout autre avantage consenti sur l'immeuble, soit au profit des locataires, soit au profit des propriétaires voisins; c) Ajam, art. 8-1°; d) Allemagne, art. 23; e) Espagne 1915: art. 6, § 3-2°; f) Espagne 1916, art. 6.

3. Ville de Paris 1916, art. 6, § 2-4°; Allemagne, art. 24; Ajam (le quadruple du montant de la taxe), art. 8-2°. En fait l'administration ne pourra découvrir cette fraude que si elle est conventionnelle (Allemagne, *loc. cit.* et Ajam, *loc. cit.*).

4. Il s'agit maintenant de rétablir la vérité législative qui importe pour la détermination de la plus-value relative. La Ville de Paris, dans ses deux projets 1912 et 1916, applique les corrections à la plus-value brute, comme nous avons fait. Kiao-Tchéou et Soleure, l'Espagne (1910) aussi.

*Allemagne :* déduction sur la valeur actuelle : base-déductions, 4°, 342; 9°, 345; 5°, 342; 7°, 343.

Adjonctions à la valeur actuelle : b et c, p. 346 et 347; adjonctions au prix d'acquisition, 3°-1°-2°-11°.

Déduction sur la plus-value, 8°; *Francfort*, adjonction à la valeur de base, 1° et 2°.

*Cologne :* adjonctions à la valeur de base, 7°-1°-2°-3°-8°.



En dehors des dispositions primordiales qui précèdent, les textes législatifs édictent souvent des règles qui visent la fixation de l'assiette dans des cas spéciaux : échange (1), aliénation partielle d'un immeuble indivis (2), liquidation d'un immeuble collectivement approprié (3), etc... (4).

---

*Ajam* : adjonctions à la base, 3°-12°-1°-2°.

Déductions sur la valeur actuelle, 4°-7°.

Adjonctions à la valeur actuelle b et c.

Adjonctions à la plus-value, 8°.

*Bâle* : adjonctions à la valeur de base, 1°-2°-3°-7°, note 4, p. 342.

Déductions sur la valeur actuelle, 4°-10°.

*Berne* : adjonctions à la valeur de base : 3°-1°-2°-6°-7°; déductions sur la valeur actuelle : 9°.

*Espagne 1915* : adjonctions à la valeur de base : 3°-1°-2°-6° f déductions sur la valeur actuelle : 5°-9°; adjonctions à cette même valeur : a-b.

*Espagne 1916* : adjonctions à la valeur actuelle : b, déductions sur cette même valeur : 1°-2°-9°-6°.

*Bruxelles* : déduction sur la valeur actuelle : 4°-1°.

*Maroc* : adjonctions à la valeur de base : 1°-2°-3°-7°-6°.

Aucune précision pour New-York, Argentine : aucune déductions ni adjonctions prévues; comme il n'est pas probable qu'on veuille taxer la plus-value brute, il semble qu'un règlement, prévu du reste par la loi, viendra réparer cet oubli.

1. En cas d'échange, la plus-value sera calculée suivant les procédés ordinaires séparément sur chacun des immeubles échangés : Ville de Paris, 1916, art. 5; Ajam, art. 3; Allemagne, art. 26; Espagne, 1915, art. 6; Espagne, 1916, art. 9; Maroc, art. 59.

2. En cas d'aliénation partielle d'un immeuble indivis, la plus-value sera établie sur la base d'une fraction du prix et des frais déductibles proportionnellement à la valeur de la portion aliénée par rapport à la valeur totale de l'immeuble : Ajam, art. 5; Allemagne, art. 20, § 1°, Berne, art. 4; Espagne, 1915, art. 6; Espagne, 1916, art. 7; Bruxelles, art. 6; Maroc, art. 55; Ville de Paris, 1916, art. 7.

3. En cas de cession imposable à un co-ayant droit ou à un associé d'un immeuble commun, la part de l'acquéreur n'est pas prise en considération pour l'évaluation de la plus-value. Lors de la prochaine imposition sur la plus-value, il y a lieu d'imposer séparément la plus-value qui s'est produite pour la part de l'acquéreur depuis le dernier fait juridique imposable avant la sortie de l'indivision et la plus-

### 3. — LE FAIT GÉNÉRATEUR (1)

La créance du Trésor sur le contribuable reste virtuelle jusqu'à l'apparition du fait générateur.

Le fait générateur peut dépendre du hasard ou de la volonté du contribuable ou être une échéance, fixée par la Puissance publique. Dans le premier cas l'impôt est indirect, dans le second il est direct.

L'impôt sur la plus-value immobilière peut se présenter sous ces diverses modalités : Comme impôt direct levé à l'occasion d'évaluations périodiques ; les villes de Paris et de New-York ont proposé l'adoption de cette forme d'imposition (2) ; comme impôt indirect levé à l'occasion des mutations à titre onéreux (3), tantôt entre vifs et à cause de mort, tantôt

---

value qui s'est produite pour les parts des autres co-ayants droit ou associés antérieurs depuis la sortie de l'indivision (art. 25, loi allemande), Espagne 1915, art. 6 (disposition précédente résumée plus stipulation suivante : quand la transmission prend la forme d'un paiement alternatif occasionnant le paiement d'une simple différence, le prix le plus élevé servira de base à l'impôt).

[Noté 4 de la page précédente]. Ville de Paris, 1912, art. 4. Pour les immeubles dont le terrain appartient au propriétaire et les constructions à une autre personne, la taxe sera assise sur l'accroissement de valeur du terrain seul jusqu'au jour où les dites constructions, par suite de leur incorporation à la propriété entrera en compte dans l'évaluation de la valeur en capital de la dite propriété.

1. Voir pour la définition p. 300 note 1.

2. Ville de Paris (projet 1912, art. 7, § 2, évaluation décennale) (2) ; New-York (évaluation annuelle) ; Mineral Duty, art. 22 (2) (évaluation annuelle).

3. Dans cette catégorie peut être rangé : le reversion duty dont le fait générateur est la fin du « lease » article 13 (1).

entre vifs seulement, d'immeubles et de droits immobiliers.

Les impôts marocains (1), de Kiao-Tchéou (2), la proposition Ajam (3) et le projet bernois (4) appartiennent à la première espèce. A la seconde l'impôt d'empire allemand (5) et le projet argentin (6).

A Berne et dans l'Empire allemand, la mutation n'est considérée comme imposable (7), que si elle est transcrite sur le registre foncier (8).

---

1. Article 58.

2. Article 6.

3. Article 1<sup>er</sup>.

4. Article 1<sup>er</sup>.

5. Article 1<sup>er</sup>, 7.

6. Article 4.

7. Article 5, loi du 14 février 1911. « Au cas où le transfert effectif de l'immeuble aliéné est séparé par un intervalle de l'acte juridique de cession, il est encore nécessaire d'établir une distinction. Le transfert intervient-il moins d'un an après l'acte juridique, l'évaluation est faite et l'impôt devient exigible au moment où s'opère la remise matérielle de l'immeuble. Si ce transfert est réalisé plus d'un an après l'acte juridique d'aliénation, c'est à ce dernier qu'on se réfère pour fixer la date de liquidation et de l'exigibilité de l'impôt. Enfin la loi prévoit l'hypothèse où, dans la période comprise entre la conclusion de l'acte primitif de cession et le transfert effectif légal de l'immeuble, se placent un ou plusieurs actes juridiques impliquant obligation de transférer la propriété : cession des droits du ou des acquéreurs à des tiers, cession du droit résultant d'une promesse ou d'une offre ferme de vente, déclaration de command par l'acquéreur, qui mentionne avoir acquis ou s'être obligé pour le compte d'un tiers, cession de son droit par l'adjudicataire dernier enchérisseur. Ici, ce n'est pas de l'acte initial que commence à courir le délai d'une année au cours de laquelle la transmission doit être effectuée pour bénéficier de l'application de l'article 5, § 1<sup>er</sup>, mais du dernier acte intervenu. W. Oualid, *l'Imposition des plus-values immobilières en Allemagne* (Revue Sc. et Lég. Fin., n° 3, juillet-août-septembre 1911).

8. Projet bernois, article 7 dans tous les cas ; loi du 14 février 1911, art. 4, mais seulement lorsque la transmission n'est pas parfaite par

Sous le régime de la loi anglaise (1), des ordonnances de Cologne (2), Francfort (3), Alberta (4), des trois projets espagnols, des projets des villes de Bruxelles (5) et de Paris (6), des cantons suisses de Soleure (7) et de Bâle (8), l'impôt est perçu à l'occasion des mutations à titre gratuit ou à titre onéreux. A Cologne (9), Francfort (10) et Alberta (11), les transmissions à cause de mort ne sont pas considérées comme faits juridiques imposables (12).

---

le seul fait de la mutation. Pour Berne seules, les mutations volontaires, donnent lieu à taxation.

1. (Increment value duty) : article 1<sup>er</sup>, dans tous les cas (vente, bail, cession de droits immobiliers), même de mort, sauf si la propriété « settled » n'est pas imposable du fait de l'estate duty (art. 3) (4).

2. Article 1<sup>er</sup>.

3. Article 1<sup>er</sup>.

4. Article 3, sub. 2.

5. Article 1<sup>er</sup>.

6. 13 juin 1916, article 1<sup>er</sup>.

7. Article 14.

8. Article 6.

9. Article 7.

10. Article 1<sup>er</sup>.

11. Section 3, sub. 2, p. 16.

12. Lorsque la convention qui a motivé l'imposition n'a pas reçu d'exécution, la taxe sera remboursée au débiteur (loi anglaise, art. 4) (6). Le droit de percevoir l'impôt ne disparaît pas par le fait qu'un acte juridique imposable a été masqué au moyen d'un autre acte juridique.

Ainsi, quand au lieu de la transmission de la propriété intervient un fait juridique qui, sans transfert de la propriété, permet à un tiers d'exercer sur un immeuble les droits d'un propriétaire (art. 6 Allemagne; art. 7 Espagne, 1915).

A signaler de même, Ville de Paris 1916 (art 16); Ville de Paris 1912 (art. 9), les projets envisagent le cas où une propriété est grevée d'un droit d'usufruit, le fait générateur est fixé à l'expiration de l'usufruit.

Soumis à une imposition indirecte, les immeubles, constituant des biens de mainmorte, échappent par leur immutabilité à la taxation. Une fraude aisée s'offre ainsi aux contribuables : ils n'auront en effet, pour éviter de trop nombreuses mutations impossibles, qu'à constituer des associations auxquelles ils abandonneront la propriété de leurs immeubles (1). L'Empire allemand parvient à empêcher ces évasions et à taxer les immeubles des personnes morales en assimilant certaines cessions de droits mobiliers à des transmissions immobilières (2). Des dispositions analogues ont trouvé place dans le projet espagnol de 1915 (3).

Mais, en général, pour frapper les propriétés appartenant à des personnes morales (4) on substitue

---

1. W. Oualid, *l'Impôt des plus-values immobilières et ses applications en Allemagne*. Giard et Brière, 1911.

2. Art. 3, loi du 14 février 1911 : « Est assimilée à une transmission de propriété d'immeubles, la transmission de droit sur le patrimoine d'une société à responsabilité limitée, d'une société en commandite, d'une association professionnelle, d'une société à but économique (Genossenschaft) enregistrée, d'une association enregistrée ou d'une société commerciale ouverte en tant que le patrimoine social consiste en immeubles, si la mise en valeur des immeubles rentre dans le but de l'entreprise ou si l'association a été créée dans le but d'échapper à l'impôt sur la plus-value.

3. Art. 2... « A cet effet, est assimilée à la transmission de propriétés des fonds ruraux ou urbains la transmission de droits sur le patrimoine des sociétés anonymes, en nom collectif ou en commandite, en tant que le patrimoine social est composé d'immeubles non destinés à des fins industrielles ou lorsqu'il est prouvé que ces propriétés collectives ne se sont constituées que pour échapper au paiement de l'impôt.

4. Auxquelles on assimile celles ne changeant pas fréquemment de mains.



au fait générateur dépendant de la volonté du contribuable une échéance, fixée par la Puissance publique.

En cette hypothèse, l'impôt indirect qui reste en vigueur pour tous les autres cas se double d'un impôt direct.

L'Angleterre (1) (increment value duty), l'Espagne dans les divers projets de 1910, 1915 et 1916 (2), Kiao Tchéou (3), l'Argentine (4), la Ville de Paris (5), Bruxelles (6) ont adopté cette garantie. La levée de l'impôt se fait sur la base d'évaluations officielles périodiques.

Il est bien entendu toutefois que le régime de droit commun est remis intégralement en vigueur lorsque les personnes morales procèdent à des mutations imposables (7).

Malgré l'arrivée du fait générateur, la perception de l'impôt n'a pas toujours lieu : certaines exemptions existent. Les unes sont consenties, à *raison de*

---

1. Article 1<sup>er</sup> (c), art. 6 : tous les 5 ans à partir du 5 avril 1914.

2. 1910, articles 58 tous les cinq ans, mais aussi bien pour les personnes physiques que morales, au choix des communes; 1915, art. 3, tous les dix ans; 1916, art. 11, tous les quinze ans en cas d'intransmission.

3. Article 7, tous les 25 ans.

4. Article 9, tous les 10 ans.

5. Projet 13 juin 1916, art. 1<sup>er</sup>, § 3 à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1921 sur la base de l'évaluation de 1910 et ultérieurement lors de l'évaluation décennale des immeubles de la taxe en capital de la loi du 10 juillet 1902.

6. Bruxelles, article 7, tous les 20 ans.

7. Angleterre, art. 6 (5).

*la personnalité des propriétaires de l'immeuble imposable ou des parties en cause dans l'acte de mutation* : il en est ainsi des exemptions accordées aux propriétés de l'Etat ou d'autres subdivisions administratives, aux immeubles affectés à un service public (1). Echappent de même au paiement de l'impôt, les personnes morales privées ou publiques consacrant leur activité à une fin reconnue d'utilité publique (2) et ne poursuivant pas un but lucratif (3). Généralement ne sont pas non plus soumises à la taxation les transactions intervenues entre les membres d'une même famille : sont exemptés de ce chef d'après le texte de la loi d'Empire :

---

1. Maroc, art. 59 ; Argentine, art. 12 ; Espagne 1910, art. 66 ; art. 4, 1915 ; art. 6 1916 ; Ville de Paris, 1912 et 1916, art. 10 ; Angleterre, art. 10 (Rating authorities, art. 35, 37, 38) ; Cologne, art. 7 ; Proposition Ajam (art. 11) ; Empire Allemand (art. 30) ; Bruxelles (art. 4) ; Bâle (art. 8) ; Berne (art. 8) ; Alberta (sec. 3, sub. 2).

2. Bâle (art. 9), Berne (art. 8), France (art. 4) Sociétés de secours mutuels, de construction de maisons à bon marché. Argentine (art. 12). Ville de Paris (art. 10-4c) ; Angleterre (art. 9 : terrains de jeux et de récréation affectés à ce but pour une durée d'au moins 5 ans et par accord avec le propriétaire). Allemagne (art. 30) Sociétés qui s'occupent de colonisation intérieure, d'établissement de travailleurs, de libération des terres ou de constructions d'habitations à bon marché).

3. Article 30 § 4. Loi allemande étend l'exemption aux sociétés qui limitent les bénéfices nets à 4 0/0 du capital engagé, à condition qu'elles n'accordent aucun autre avantage sous aucune autre forme à leurs associés, directeurs ou autres participants et ne leur assurent pas en cas de départ d'associé ou de dissolution plus que la valeur nominale de leur part et qu'après dissolution, elles affectent le reliquat de l'actif social au but poursuivi par elles. Le conseil fédéral, juge des conditions d'exemption, peut accorder l'exemption à des associations de la nature ci-dessus visée qui attribueraient au capital engagé un intérêt de 5 0/0.

1° « Les constitutions, modifications, continua-  
« tions de communauté de biens entre époux, acqui-  
« sitions résultant de contrats conclus entre co-héri-  
« tiers ou co-ayants droit dans une communauté de  
« biens entre époux pour effectuer le partage des  
« biens dépendant de la succession ou de la commu-  
« nauté, les acquisitions résultant d'une adjudica-  
« tion en faveur d'un co-héritier ou co-ayant droit  
« en cas de licitation dans les cas ci-dessus pré-  
« vus » (1).

2° « Les acquisitions faites par les descendants, de  
« biens appartenant à leurs parents, grands-parents  
« et ascendants d'un degré plus éloigné, ou entre  
« époux (2).

3° « L'apport fait à une société constituée confor-  
« mément au Code civil et composée exclusivement  
« du vendeur et de ses descendants ou de ceux-ci  
« seulement. (L'impôt devient exigible du jour de  
« l'entrée dans la société d'une personne qui n'ap-  
« partient pas à la descendance du vendeur) (3).

4° « L'apport de biens, provenant de succession,  
« fait à une société constituée conformément au Code  
« civil et composée exclusivement de co-héritiers » (4).

---

1. Allemagne, art. 7-2°-3° ; Maroc 59 ; Cologne, art. 7-6°, mutations à titre onéreux seulement.

2. Allemagne, art. 7-4° et art. 7 *in fine* ; Cologne, art. 7-5°, par donation seulement ; Bruxelles, art. 4, mais seulement en cas de donation entre époux.

3. Loi du 14 février 1911, art. 7, 5°.

4. *Ib.*, art. 7-6°.

A ce premier type on peut assimiler l'exemption consentie par le dahir marocain (1) et l'ordonnance de Cologne (2) en cas de partage d'une communauté quelconque entre co-propriétaires si les participants ne reçoivent pas plus que la part à laquelle ils avaient droit sur la propriété avant son partage.

*De nouvelles exemptions sont accordées en vue de favoriser certaines formes de propriété ou d'exploitation.*

C'est ainsi qu'en Angleterre la taxe n'est pas perçue sur les propriétés agricoles tant que la valeur du sol ne dépasse pas la valeur correspondant à son affectation à la culture (3). Le projet espagnol de 1910 exemptait totalement les terres consacrées à l'usage agricole (4). A Alberta, on procède de même mais à condition toutefois que la terre soit mise en culture sur plus des 10 0/0 d'une superficie qui ne doit pas dépasser 640 acres (5).

Les terrains miniers ne sont généralement pas taxés.

La loi anglaise favorise la petite propriété agri-

---

1. Art. 50-4°.

2. Art. 7-7° : dans les ventes aux enchères publiques par autorité judiciaire quand l'acquéreur du bien-fonds est notoirement intéressé à la procédure, comme propriétaire, créancier hypothécaire, co-propriétaire responsable ou caution de telle sorte qu'il ne peut éviter une perte que par l'achat à l'encan du bien-fonds : cf. note 4, p. 342.

3. Loi du 29 avril 1910 ou son affectation, aux sports... art. 7.

4. Article 66 projet espagnol 1910.

5. Il faut de plus que la plus-value soit inférieure à 50 \$ par acre, sec. 3, sub. 3.

cole (1), ou urbaine (2), la construction de maisons de rapport (3). Le projet parisien encourage de même façon l'édification d'habitations à bon marché.

*Certaines catégories de mutations ne donnent pas lieu non plus à perception de la taxe ; ce sont celles qui aboutissent au remaniement et au remembrement par voie d'échange (4) au lotissement des terrains à bâtir (5), à la réunion en une seule mine de*

---

1. Article 8 (2) si le propriétaire habite depuis au moins douze mois lorsque survient le fait générateur, une propriété dont la contenance totale jointe à celle de toute autre propriété appartenant au même propriétaire ne dépasse pas 15 ares et que la valeur moyenne ne dépasse pas 75 £ par acre.

2. Article 8 (1), même condition de durée d'habitation qu'à la note 1 et à condition que le revenu annuel de la maison imposable ne dépasse pas 40 £ dans le Comté de Londres ; dans un bourg ou district urbain de plus de 50.000 habitants, 36 £ ; partout ailleurs 16 £. Le projet bernois exempte les propriétés d'une valeur vénale de moins de 3.000 francs. Loi fédérale du 14 février 1911, art. 1, dégrève les propriétés bâties d'une valeur de 20.000 marks et les non-bâties d'une valeur de 5.000 marks à condition toutefois que le vendeur et son conjoint n'aient pas joui l'année précédente d'un revenu supérieur à 2.000 marks et ne fassent pas profession de vendre des immeubles (loi du 3 juillet 1913, art. 7 § 3). Sont assimilées à ce point de vue comme propriétés non bâties les serres, hangars, cabanes ou autres constructions analogues à usage similaire. Cologne (art. 6 dernier alinéa) exempte les terrains qui valent moins de 0 m. 60 au m. carré.

3. Art. 11. « Quand une maison est à usage d'appartements ou de logements séparés, la concession par lease, la vente ou la transmission par décès, d'un de ces appartements ou logements séparés ne donne pas lieu à perception de la taxe sur la plus-value ». A assimiler à ces exemptions celles prévues par la reversion duty pour les baux de courte durée. Art. 14 (1).

4. Loi allemande du 14 février 1911, art. 7, n° 7 ; Maroc, art. 59, n° 1 ; Cologne art. 7, n° 2 et 3 (mais lorsque la soulte à payer est inférieure à 500 marks), Bruxelles art. 4, n° c, lorsque la soulte est inférieure à 1000 francs. Berne (article 8, n° e).

5. Loi allemande du 14 février 1911, art. 7, n° 7.



plusieurs d'entre elles (1), au rachat de droits forestiers (2), lorsque ces fins sont reconnues d'utilité publique par les autorités compétentes.

*Des exemptions à la base sont enfin accordées pour éviter des frais disproportionnés de perception.* A cet effet on dégrève tantôt les cotes inférieures à un certain chiffre (3), tantôt un pourcentage déterminé de plus-value (4).

#### 4. — TARIF

Le choix du tarif est loin d'être unifié dans les diverses législations, qu'il s'agisse, soit de son principe, soit de sa quotité.

L'Angleterre a adopté un taux proportionnel de 20 o/o (1 £ par 5 £) pour l'increment value duty (5), de 10 o/o (1 £ par 10 £) pour la reversion duty (6) et de 5 o/o (1 s. par £) pour le mineral duty (7). Le tarif est, à New-York de 1 o/o ; à Alberta, de 5 o/o (8) ; à Kiao-Tcheou de 33 1/3 o/o (9). Le projet espagnol

---

1. *Ib.* n° 8.

2. *Ib.* n° 7.

3. Paris 1916, art. 14 ; proposition Ajam art. 12 ; Allemagne art. 28, cote inférieure à 20 francs ou à 20 marks.

4. Maroc, art. 58, plus-value inférieure à 50 o/o ; Bruxelles, art. 3, à 10 o/o, Francfort ; art. 4, à 30 o/o, Cologne ; art. 6, à 1 o/o ; Berne, art. 10, à 10 o/o.

5. Article 1<sup>er</sup>.

6. Article 13 (1).

7. Article 20 (1).

8. Sec. 3 sub. 1.

9. Article 6.

de 1915 (taux 10 o/o) (1) adhère au même principe. Le projet espagnol de 1910 laisse aux municipalités le choix entre la proportionnalité et la progressivité (2).

En général, les impôts sur la plus-value sont progressifs (3), mais ils ne sont cependant pas uniformes : la progressivité étant fonction, soit de la plus-value absolue, soit de la plus-value relative, soit de l'une et de l'autre. L'ordonnance de Berlin du 4 mars 1910 (4) est un exemple de cette dernière combinaison :

Sur la portion de la plus-value :

|                 |          |                      |                      |
|-----------------|----------|----------------------|----------------------|
| Inférieure à    | 2.000 m. | le taux est de 1 o/o |                      |
| qui va de       | 2.000 à  | 4.000                | le taux est de 2 o/o |
| —               | 4.000 à  | 6.000                | — 3                  |
| —               | 6.000 à  | 10.000               | — 4                  |
| —               | 10.000 à | 30.000               | — 5                  |
| —               | 30.000 à | 60.000               | — 6                  |
| —               | 60.000 à | 400.000              | — 7,5                |
| au delà de..... | 400.000  |                      | — 9                  |

Le montant de l'impôt est majoré d'autant de fois 1 o/o que la plus-value représente de o/o du prix d'acquisition (plus-value relative). Le taux ne s'élèvera jamais au-dessus de 25 o/o.

Habituellement c'est la plus-value relative qui sert de base au tarif, mais il y a place là encore pour une

1. Article 1<sup>er</sup>.

2. Article 68.

3. Ils peuvent aussi être dégressifs. Ex : Dortmund à raison de la durée de possession.

4. Article 3.

diversité de conceptions : tantôt la progressivité est continue (1), tantôt elle s'élève par tranches successives (2).

Les tarifs sont des plus variables : quelques exemples le montreront :

*En Argentine* (3) : Le taux de l'impôt est fixé à 5 o/o, lorsque la plus-value est supérieure à 10 o/o, mais ne dépasse pas 20 o/o du montant de l'évaluation ; elle est de 10 o/o lorsque la plus-value excède 20 o/o jusqu'à 50 o/o exclusivement.

|                                            |               |
|--------------------------------------------|---------------|
| De 15 o/o lorsque la plus-value s'élève de | 50 à 100 o/o  |
| De 20 o/o — — — — —                        | 100 à 200 o/o |
| De 25 o/o — — — — —                        | 200 à 400 o/o |
| De 30 o/o au delà de.....                  | 400 o/o       |

*En Allemagne* (4) : Le taux part de 10 o/o pour une plus-value imposable n'excédant pas 10 o/o ; il est à 19 o/o lorsque la plus-value est comprise entre 170 et 190 o/o ; à 25 o/o pour une plus-value allant de 240 à 250 o/o ; pour aboutir à 30 o/o quand la plus-value dépasse 290 o/o.

*A Bâle-ville* (5), l'impôt frappe 5 o/o de la plus-value lorsqu'elle ne dépasse pas 10 o/o ; 5 1/2 o/o lorsqu'elle n'atteint pas 20 o/o et 6 o/o lorsqu'elle n'excède pas 30 o/o. Le tarif progresse de 1/2 o/o

---

1. Ex. : Francfort, article 5.

2. Berne, article 10 ; Berlin, art. 3.

3. Article 5.

4. Article 28.

5. Article 9.

jusqu'à 19 1/2 o/o pour chaque 10 o/o des plus-values tant que celle-ci ne dépasse pas 300 o/o. Au delà, le tarif se proportionnalise à 20 o/o.

Les taux partent généralement de 10 o/o (1), quelquefois de 5 o/o (2), rarement de moins pour aboutir à fin de progression à des maxima oscillant entre 20 et 50 o/o (3), à partir desquels et pour un chiffre de plus-value très variable (4), le tarif devient proportionnel.

Un seul point de ressemblance entre les divers tarifs, c'est leur extrême élévation et la rapidité très grande de leur progression. Seul le projet de la Ville de Paris de 1912 semble faire exception en adoptant un taux très modéré et peu progressif : 2 o/o pour une plus-value d'au plus 20 o/o, 2,50 o/o pour une plus-value de 20 à 50 o/o et 3 o/o pour une plus-value supérieure à 50 o/o. La modicité du taux d'imposition s'explique par l'annalité de perception. L'impôt est en effet recouvert sur la plus-value constatée au moment d'une révision décennale et

---

1. Allemagne (art. 28), Berne (art 10), Bruxelles (art. 3), Ajam (art.9), Cologne (art. 6); Ville de Paris, 1916 (art. 14); Espagne (art. 12) 15 o/o.

2. Bâle (5 o/o), Francfort (art. 4), Argentine (art. 5), Maroc (3 o/o et 1 1/2 o/o, terres agricoles); Ville de Paris, 1912 2 o/o.

3. Allemagne : 30 o/o; Argentine 30 o/o; Bâle 20 o/o; Maroc (art. 68) 20 o/o; Berne 50 o/o; Bruxelles 50 o/o; Ajam 30 o/o; Francfort 25 o/o; Cologne 25 o/o; Espagne, 1910 50 o/o; Espagne 30 o/o; Ville de Paris 1915, 30 o/o; Ville de Paris, 1912 (art. 7) 3 o/o.

4. Allemagne ; 290 o/o; Berne 300 o/o; Bruxelles 92 o/o; Ajam 280 o/o; Cologne 160 o/o; Francfort 135 o/o; Bâle 300 o/o; Argentine 400 o/o; Maroc 500 o/o et 1000 o/o terres agricoles; Ville de Paris 1912, 50 o/o, Ville de Paris 1916, 240 o/o; Espagne 1916, 200 o/o.

pendant chacune des années à courir depuis la confection du premier rôle jusqu'à la révision décennale suivante (1). A la fin de la période le redevable se trouve ainsi avoir payé 20, 25 ou 30 o/o de la plus-value, taux se rapprochant sensiblement des taux normaux.

L'uniformité du tarif peut quelquefois être modifiée par des clauses à fins utilitaires. Ces clauses visent le plus souvent la durée de possession, tantôt pour encourager les mutations rapides (1), tantôt au contraire pour les combattre : l'Allemagne (2), Cologne (3), Bâle-Ville (4), Berne (5), Bruxelles (6) favorisent par des réductions de tarif les possessions de durée moyenne ou longue (7). On différencie

---

1. Article 7.

2. Pour chaque année entière de la période considérée pour le calcul de l'impôt, le dit impôt sera réduit de 1 o/o de son montant si l'immeuble a été acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 1900, la réduction sera portée pour la période à courir jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 1911 à 1 1/2 o/o par an. Article 28.

3. Cologne, article 6 : Si la durée de possession est de plus de cinq ans, mais inférieure à 10 ans, il n'est prélevé que les 2/3 des taxes ; s'il est de plus de 10 ans il n'est prélevé que 1/3.

4. Si la possession a duré plus de 10 ans et moins de 20 ans, l'impôt est diminué du 1/4 ; plus de 20 ans, c'est la 1/2. Dans les deux cas l'impôt devra prendre au moins 5 o/o de la plus-value, article 4 *in fine*.

5. La taxe sera réduite de 15 o/o si la possession dure plus de 10 ans et moins de 15 ; de 20 o/o entre 15 et 20 ans ; de 25 o/o entre 20 et 25 ans. Au delà la réduction s'élève à 30 o/o mais en aucun cas elle ne peut être supérieure. Article 1<sup>er</sup>.

6. Article 7. Taxe réduite de 2/3 pour une possession de 5 à 10 ans et de 1/3 pour une possession supérieure à 10 ans (on combat ainsi l'immobilisation du sol).

7. A Francfort, la taxe n'est perçue que si la durée de possession est inférieure à 5 ans pour les propriétés bâties et à 10 ans pour les non bâties.



aussi quelquefois dans l'application des tarifs, les terrains bâtis, des non bâtis, en avantageant généralement les premiers (1). Dortmund, Gelsenkirchen, Francfort font une pareille discrimination.

Le Maroc frappe les immeubles agricoles qui, de par leur situation sont présumés ne pouvoir servir de terrains à bâtir (2) à un taux moins élevé que les autres immeubles. Alors que pour ces derniers le tarif va de 3 o/o pour une plus-value de 50 o/o, jusqu'à 20 o/o pour une plus-value de 500 o/o, pour les terrains agricoles il est de 1 1/2 o/o pour une plus-value de 50 o/o, de 10 o/o pour une de 500 o/o et aboutit seulement à 20 o/o pour une plus-value de 1000 o/o. Le projet espagnol de 1910 (3) laisse le champ libre aux velléités novatrices des municipalités en leur conservant la latitude de fixer le tarif en fonctions : 1° de l'importance de la plus-value ; 2° de la rapidité de son apparition ; 3° de la durée de possession (4), et de le diversifier selon que les immeubles sont bâtis ou non.

Une fois le tarif fixé et appliqué à l'assiette, la créance de la Puissance Publique est parfaitement identifiée, il ne reste plus qu'à préciser la persona-

---

1. Article 58.

2. C'est-à-dire les immeubles situés à 5 kilomètres du périmètre fiscal d'une agglomération dépassant 1.000 habitants, article 58.

3. Article 68.

4. La succession à titre universel n'est pas censée interrompre la perception.

lité du redevable et c'est alors que se pose la question de l'incidence légale de l'impôt.

## 5. — L'INCIDENCE LÉGALE

L'incidence de l'impôt est une conséquence directe du but social poursuivi par le législateur : on veut atteindre un bénéfice, jugé illégitime, c'est à ceux donc qui en profitent qu'il faut le réclamer (1).

En général la plus-value n'est réalisée que, lorsque le fonds est aliéné. L'impôt ne devrait en conséquence porter que sur la personne qui transfère la propriété.

Mais il est des circonstances, des conceptions théoriques qui veulent que le fait générateur soit, non pas un acte, dépendant de la volonté du contribuable, mais une échéance fixée par la Puissance publique ; en pareille éventualité, il n'est pas nécessaire que le redevable soit vendeur, il suffit qu'il soit propriétaire et c'est en cette qualité qu'il assume la charge de l'impôt.

Aussi lorsque l'impôt est direct, le débiteur légal est le propriétaire (2) ; lorsqu'il est indirect l'impôt retombe sur l'aliénateur (3). Mais la rigueur des

---

1. C'est pourquoi de nombreuses législations logiques avec elles-mêmes exemptent de la taxe les mutations à titre gratuit ; voir § 3 le fait générateur, p. 349.

2. Ville de Paris 1912 ; Espagne 1910 (art. 63) ; Angleterre mineral duty.

3. Argentine, art. 4 ; Bâle-ville, art. 10, § 1 ; Berne, art. 6 ; Kiao-

principes s'atténue parfois devant la nécessité fiscale. La loi, pour pallier l'insolvabilité possible du débiteur légal, exige tantôt qu'aliénateur et acquéreur soient débiteurs solidaires devant la dette d'impôt (1), tantôt que l'impôt sur la plus-value soit une charge réelle pesant sur l'immeuble (2), ou simplement qu'à défaut de paiement par l'aliénateur (3), l'impôt soit supporté par l'acquéreur.

Mesures diverses qui se ramènent toutes à faire de l'acquéreur un débiteur secondaire lorsque l'aliéna-

---

Tchéou, art. 6 ; Francfort, art. 6 ; Cologne, art. 8 ; Maroc, art. 57 1<sup>re</sup> alinéa ; Allemagne, art. 29, § 1 ; Bruxelles, art. 1 ; Espagne 1910, art. 63 (en cas de succession il est supporté par l'héritier ou le légataire) ; Espagne 1915, art. 9 ; Espagne 1916, art. 10 ; Ville de Paris 1916, art. 17 : toutefois si la transmission est à titre gratuit, le bénéficiaire de la transmission pourra être tenu, à défaut du précédent propriétaire ou de ses ayants cause, au paiement de l'intégralité de la taxe). Ajam, art. 10 ; Angleterre : increment value duty : vendeur, héritier ou exécuteur testamentaire ou bailleur, art. 4 (1) ; reversion duty : propriétaire, bailleur ou sous-bailleur : art. 13. Lorsque l'impôt indirect est remplacé par un impôt direct (personnes morales par exemple), en pareille éventualités c'est le propriétaire qui est le débiteur légal. En cas d'échange, chaque co-échangiste est débiteur légal pour partie. En cas de cession d'un immeuble collectif, il y a solidarité entre les divers aliénateurs (art. 29, § 1, Allemagne) de même qu'il y a solidarité entre les vendeurs successifs dans le cas visés à l'article 5 (voir p. 350, n° 3). Allemagne, article 32, § 1, mais seulement dans la mesure où il eut été tenu à l'impôt si l'aliénation avait été effectuée en vertu de l'acte d'aliénation par lui conclu.

1. Francfort, art. 6.

2. Kiao-Tchéou, art. 6 ; Espagne 1915, art. 9 ; Espagne 1916, art. 10, *in fine*.

3. L'acquéreur sera tenu d'acquitter l'impôt jusqu'à 2 o/o du prix d'aliénation. Allemagne, art. 29, § 2 (qui dispose en outre : « cette disposition ne sera pas applicable dans le cas de vente forcée et § 3 : L'obligation de responsabilité disparaît dès que le vendeur a payé une somme équivalente ou en a garanti le paiement. Ajam, art. 10, § 2 ; Bruxelles, art. 1 *in fine* ; Espagne 1916, art. 10.

teur est défaillant (1). Mesures fâcheuses qui font perdre à l'impôt, en dérogeant au principe, beaucoup de son équité, qualité essentielle selon ses promoteurs.

Le problème du recouvrement se pose dès que la personne du débiteur légal a été désignée. S'il est difficile de déterminer au point de vue spéculatif la créance de la Puissance publique, il est encore bien plus délicat d'aller saisir entre les mains des particuliers cette matière imposable qui leur appartient. Il faut, en effet, pour résoudre ce problème, tenir compte des aspirations politiques et sociales, des mœurs du peuple. Aussi la procédure de perception est-elle toujours empreinte d'un particularisme étroit qui rend la déduction vaine et les enseignements stériles.

## 6. — MODES DE TAXATION

Pour parvenir à liquider l'impôt sur la plus-value, la loi fixe les obligations qui incombent aux redevables ou aux tiers, définit le rôle de l'Administration (2), garantit l'exécution des formalités prescrites

---

1. On reconnaît soit expressément (Ajam, Espagne, 1915), soit implicitement à l'acquéreur le droit de se retourner contre l'aliénateur.

2. Nous n'étudierons pas spécialement les formalités qui ont présidé à la confection du cadastre anglais « Domesday book ». Cependant, il nous semble utile de préciser que l'évaluation est faite par les Commissioner of Inland Revenus. Elle s'applique à toutes terres appropriées même exemptes d'impôt. Les propriétaires (au sens

par des sanctions et assure des recours aux contribuables contre les décisions prises.

### § 1<sup>er</sup>. — Le rôle du contribuable ou des tiers.

En général, afin de faciliter la tâche de l'Administration dans la fixation de la plus-value imposable, le débiteur légal de l'impôt est astreint à deux déclarations : par une première déclaration, il notifie à l'Administration l'existence de l'aliénation qui sert de fait générateur à l'impôt (1).

---

art. 44) sont tenus d'apporter aux Commissioners tous les renseignements utiles sur la détermination du montant de la rente, la tenure, la superficie, la nature et l'usage du bien foncier, les prix d'acquisition précédents et tous autres renseignements. Le tout sous sanction (art. 26, 7). Ils peuvent aussi leur fournir s'ils le veulent, une estimation de la valeur totale ou de la valeur du sol de la propriété et les commissaires devront prendre cette estimation en considération pour faire leur évaluation. Les commissaires par eux-mêmes devront s'entourer de tous les renseignements utiles pour évaluer : la gross value, la full site value, la total value, l'assessable site value, en distinguant pour les propriétés agricoles la valeur de la propriété correspondant à l'usage agricole quand cette valeur est différente de celle du sol. Chaque parcelle de propriété ou chaque fraction de propriété (si le propriétaire le réclame), occupée séparément sera évaluée distinctement, la date prise pour base de cette évaluation étant le 30 avril 1909. L'évaluation porte sur la site et la total value, art. 26 (1). Les commissaires, soit d'office, soit sur déclaration du contribuable, procèdent à l'évaluation du sol qui ne devient définitive que si les contribuables ne font pas opposition, s'ils ne triomphent pas dans leurs recours ou s'ils sont forclos. Les évaluations provisoires ont une certaine valeur en elles-mêmes (art. 27, § 6). Des formalités de publicité sont prescrites, art. 27, § 1 et 30 ; pour plus amples détails, nous renvoyons à l'ouvrage de M. Léon Amilhat, *les Taxes foncières anglaises*. Rivièrè, Toulouse, 1913, p. 148-197 et à celui de M. Bertin, thèse Paris, 1912 ; W. Oualid, sur les méthodes d'évaluation du sol, *op. cit.*, p. 399-402. Nous n'examinerons dans ce paragraphe que les modes de taxation prescrites pour les impôts indirects.

1. Ajam, art. 15 ; Ville de Paris, 1916, art. 12 § 1<sup>er</sup> ; Bâle, art. 10,



Par une seconde déclaration faite, ultérieurement et sur demande de l'Administration, le contribuable apporte à celle-ci tous les éléments nécessaires au calcul de la plus-value (1).

Il peut même être contraint à donner des précisions nouvelles, s'il en est prié par l'agent compétent (2). Ces diverses formalités sont encloses en des délais de rigueur. L'Administration fiscale est en droit de demander les renseignements nécessaires non seulement aux débiteurs légaux, mais encore à des tiers : officiers ministériels, fonctionnaires de diverses catégories, co-participants à l'acte juridique imposable (3).

## § 2. — Le rôle de l'Administration.

La fonction de l'Administration est avant tout une fonction de contrôle : elle doit vérifier les indications fournies par les débiteurs légaux ou les tiers, les modifier si elle les juge incomplètes ou erronées (4). Dans certains cas même, elle a le pouvoir

Berne, art. 13 ; Allemagne, art. 30 ; Espagne 1915, art. 1<sup>er</sup> ; Espagne 1916, art. 4 ; Angleterre increment value duty art. 4 (2) (5) ; reversion duty (art. 15) (2) ; mineral increment, art. 20 (3),

1. Ajam, art. 17 ; Ville de Paris, 1916, art. 11 ; Allemagne, art. 37 ; Bâle, art. 10.

2. Berne, art. 17 ; Ville de Paris, 1916, art. 13 ; Ajam, art. 16 ; Allemagne, art. 40 ; Angleterre, art. 30.

3. Ville de Paris, 1916, art. 12 § 2 ; Ajam, art. 14 et 15 *in fine* ; Allemagne, art. 37, 41, 42.

4. Ajam, art. 16 § 1<sup>er</sup> ; Berne, art. 13, 15, 16 ; Espagne, 1916, art. 14 ; Espagne, 1915, art. 8 ; Angleterre, art. 4 (2), art. 15 (4) ; Ville de Paris, 1916, art. 13 § 1<sup>er</sup>.

de procéder à une contre-évaluation à l'aide des renseignements parvenus à sa connaissance ou obtenus par elle (1).

Elle doit notifier au contribuable le montant de l'impôt tel qu'elle l'a arrêté (2).

### § 3. — Le droit du contribuable à l'encontre de l'Administration.

Une fois le montant de l'impôt notifié, le contribuable jouit du pouvoir de le contester : soit en demandant à l'Administration, par voie gracieuse (3), la revision de son évaluation, soit en recourant à une procédure contentieuse (4). Les tribunaux administratifs sont généralement compétents en cette matière ; ils ont le droit même de substituer une évaluation propre aux évaluations antérieures (5). Les contribuables ont toujours faculté d'appel. Ce n'est que lorsque tous les moyens de droit sont épuisés que la quotité de l'impôt se trouve définitivement

---

1. Ajam, art. 16 § 2; Angleterre, art. 15 (4) et 25-32; Espagne, 1915, art. 8; Bruxelles, art. 8; Allemagne, art. 40; Ville de Paris, 1916, art. 13 § 2.

2. Ajam, art. 18; Angleterre, art. 27 (1); Berne, art. 17 *in fine*; Bruxelles, art. 8; Allemagne, art. 43; Ville de Paris, art. 15 § 1<sup>er</sup>.

3. Angleterre, art. 27 (2) et arbitralement, art. 33 (2); Bruxelles, art. 8; Ajam, art. 18; Allemagne, art. 34, 1<sup>er</sup> et 45.

4. Angleterre, art. 33 (1-4), art. 20 (3); Ville de Paris 1912, art. 12; Ville de Paris, art. 19; Berne, art. 18-21; Ajam, art. 8; Allemagne, art. 44-1<sup>er</sup>, 46.

5. Font exception à la compétence administrative : Angleterre, art. 33 (4); Ville de Paris, 1916, art. 19; Ajam, art. 18.

arrêtée, encore faut-il que le droit de la Puissance publique de réclamer l'impôt ne soit pas prescrit (1).

#### § 4. — Les sanctions.

Pour garantir l'application des dispositions relatives à la perception, la loi crée une série de pénalités. Elles frappent les individus qui n'ont pas procédé conformément à la loi aux notifications et déclarations prescrites (2) ou qui sciemment ont fourni des renseignements susceptibles d'entraîner une diminution de l'impôt. Les sanctions sont graduées, généralement comportant l'amende, elles vont quelquefois mais rarement jusqu'à l'emprisonnement (3). Le contrevenant peut obtenir remise de peine et a toujours droit de faire appel (4).

---

1. Allemagne, art. 57 (10 ans); Ajam, art. 18; Ville de Paris, 1912 (3 ans), art. 14; Ville de Paris, 1916 (10 ans), art. 22.

2. Le simple retard est punissable : Allemagne, art. 50-53-54. Angleterre, art. 4 (2), art. 16 (3), art. 20 (3), art. 30 (3). Ville de Paris 1916, art. 18; Berne, art. 17 (121), droit de recours prévu, art. 20, 24, 26; Bâle, art. 12; Ajam, art. 16 *in fine* et 17.

3. Les projets espagnols de 1915, art. 3 et 1910, art. 8 et 12 *in fine* prévoient comme sanction en ce cas la prise en compte comme plus-value imposable de la valeur actuelle totale (sauf charges permanentes grevant l'immeuble au tarif maximum. Loi anglaise, art. 94 (déclaration erronée).

4. Allemagne, art. 54. Angleterre, art. 4 (2). Berne, art. 24 et pour l'appel toutes les autres législations implicitement.

## 7. — MODES DE PERCEPTION DE L'IMPÔT

L'impôt déterminé au point de vue spéculatif ensuite liquidé, n'a plus qu'à être perçu : la dette du contribuable est rendue exigible par l'émission de rôles nominatifs, lorsque la taxe est directe ; par l'arrivée du fait générateur d'impôt lorsqu'elle est indirecte.

La créance telle qu'elle se trouve liquidée doit être immédiatement payée. Le contribuable peut toutefois, sous certaines conditions obtenir la réduction de sa dette.

La Ville de Paris prévoit notamment une réduction proportionnelle de taxe si la plus-value imposée vient à diminuer de plus de 50 o/o pendant la durée de la perception (1).

La loi anglaise (2) accorde des diminutions d'im-

---

1. 1912 art. 11.

2. Voir art. 15 (4) et 22 (6). Au cas où l'impôt serait déjà perçu, il y aurait lieu à remboursement. Pour la taxe de réversion, la loi prévoit une réduction art. 14 (3). Quand un lease relatif à un bien-fonds est résilié avant le terme normal, par accord formel ou implicite et lorsqu'un nouveau lease est concédé au locataire pour plus de vingt et un ans au delà de la date à laquelle aurait expiré le lease primitif, une réduction sur la taxe de 2 1/2 o/o pour chaque année à courir sur le lease primitif devra être accordé sans toutefois que la remise puisse dépasser 50 o/o. Toute somme dont il est ainsi fait remise doit être considérée comme ayant été payée.

Cologne prévoit des réductions de taxe si le produit de l'impôt dépasse un certain chiffre, art. 16, mais cet article n'a jamais été appliqué.

pôt, afin d'éviter une double taxation, lorsqu'un même individu, à un même titre, est à la fois soumis à la taxe de plus-value et à celle de reversion ou au droit minier et à la taxe sur la plus-value minière.

Lorsque le recouvrement immédiat de l'impôt entraîne des conséquences particulièrement fâcheuses certaines législations autorisent le redevable, moyennant prestation de sûretés, à différer le paiement de l'impôt ou à l'échelonner sur plusieurs termes (1). C'est ainsi que la Ville de Paris permet les paiements fractionnés en cas de mutation à titre gratuit (2) et renvoie la perception de la taxe après extinction de l'usufruit lorsque l'immeuble transmis est grevé de cette charge (3).

De même la loi anglaise autorise la personne morale qui le désire, à payer la taxe par termes égaux annuels dont le premier est exigible immédiatement après la liquidation de la taxe (4).

---

1. Loi allemande art. 48, proposition Ajam art. 19 qui prévoient seulement le retardement de l'impôt pendant trois ans (comme ces mesures sont gracieuses elles peuvent être rapportées).

2. Article 15, projet 1916, 2 versements si la plus-value est inférieure à 10 0/0, 4 versements si elle est égale ou supérieure à 10 0/0, 6 versements au delà de 20 0/0. Les intérêts du reliquat s'ajouteront au restant de la dette et devront être ajoutés au montant de chaque versement. En cas de retard dans le paiement des termes échus, la totalité du reliquat deviendra immédiatement exigible sans aucune mise en demeure.

3. Article 16, projet 1916... Mais dans ce cas la taxe portera sur la plus-value de la pleine propriété au moment de l'extinction de l'usufruit. Cf. disposition semblable art. 9 projet 1912.

4. Art. 6 (3 § 2). Cette mesure est destinée à permettre aux personnes morales qui ne profitent pas de la plus-value, puisqu'elles



Hormis ces diverses hypothèses, strictement limitées par la loi, le contribuable est astreint au paiement immédiat et complet de la taxe. Il en est ainsi même lorsque l'acte juridique imposable a été annulé, lorsque le redevable a été imposé à tort ou excessivement (1).

Toutefois quelques législations, pour parer à des injustices trop flagrantes, ordonnent le remboursement partiel ou complet de la taxe en certaines éventualités qu'elles précisent. « Si l'acte juridique imposable est nul ou vient à être annulé, il est fait, sur demande, remise de l'impôt. Il en est de même si pour cause de non exécution des clauses du contrat, l'acte est résilié ou si la propriété est restituée au propriétaire. Dans le cas de diminution de prix (2), le prix d'aliénation doit être réduit et l'impôt remboursé dans une proportion correspondante ». Si la

---

n'aliènent pas, de se procurer l'argent pour pourvoir au paiement d'une taxe dont le tarif est très élevé, sans avoir besoin de vendre l'immeuble, et de payer la taxe sur le revenu de l'immeuble imposable.

1. Lorsque la plus-value n'est pas liquide, le contribuable doit s'exécuter cependant : On cite le cas d'un débiteur qui avait à acquitter pour la vente de deux terrains 100.000 marks d'impôt et qui fut mis en faillite et une procédure de vente forcée fut engagée contre lui « Die Praxis des Wertanwachssteuergeretz », par D' Lion, dans *Deutsche Juristen Zeitung* (1<sup>er</sup> juillet 1913, p. 836, t. XVIII). Il en est de même si les créances données au contribuable en paiement d'une partie du prix sont irrécouvrables, décision du Bundesrat du 13 février 1913. Les espèces sont citées par J. Priem, p. 124.

2. Mesure spéciale à l'Allemagne et dans le cas des articles 459 et 460 du Code civil allemand.

propriété d'un immeuble fait retour au précédent propriétaire dans un certain délai (1), l'impôt sera de même remboursé (2).

Le projet de loi espagnol de 1910 prévoit un cas de remboursement tout spécial (3) : « lorsque l'impôt dérive d'évaluations périodiques, si au cours de ces évaluations apparaissent des moins-values, qui ne soient pas imputables au fait du propriétaire, celui-ci est en droit de se faire rembourser dans la limite des cotes payées par lui les sommes qu'il a versées à la commune, à titre d'impôt, perçu antérieurement, sur la plus-value. »

Il faut toutefois qu'il y ait identité absolue entre celui qui sollicite la restitution et celui qui a effectué

---

1. Dispositions spéciales à la loi allemande et au dahir marocain, art. 60: cas de la vente à reméré.

2. Les autres stipulations sont adoptées par le projet de la Ville de Paris, 1916, art. 20 et Allemagne (dont le texte est cité) art. 34. La loi anglaise n'adopte que le premier alinéa, si la convention, imposable n'a pas reçu d'exécution: art. 4 (6). La loi allemande, le projet parisien, la loi anglaise disposent, et cela a son importance pour les perceptions ultérieures: « En cas de remise de l'impôt, la mutation sera considérée comme n'ayant pas eu lieu (art. 20 dernier alinéa, projet parisien).

3. Article 65, cf. avec l'article 8, projet parisien 1912: lorsque en déterminant l'assiette, il ressort une moins-value ne provenant pas du fait du propriétaire dont le montant est supérieur à 10 o/o, de la valeur en capital de l'immeuble, il sera accordé une réduction sur la *taxe sur la valeur en capital qui frappé la propriété*. Le montant de cette réduction sera calculée à raison de 1 o/o du montant de la moins-value, dépassant 10 o/o de la valeur en capital. Elle sera accordée pendant qu'aurait été perçue la taxe édictée par l'article 7 s'il y eût eu plus-value: à remarquer que la compensation ne se fait pas par restitution, mais par réduction, non pas de l'impôt sur la plus-value, mais d'un impôt différent: l'impôt sur la valeur en capital.

les paiements. La succession à titre universel assure la continuité de la possession entre de mêmes mains. Le projet espagnol réalise ainsi d'une façon originale la compensation des moins-values par les plus-values.

En dehors de ces cas de remboursement, limitativement énoncés par la loi, le contribuable qui se prétend imposé à tort ou excessivement est toujours en droit soit de demander à l'administration par voie de mesure gracieuse une remise ou une détaxe, soit d'engager une action contentieuse devant les tribunaux compétents pour obtenir une décharge ou une réduction.

Ne pouvant éviter l'injustice, le redevable a tout au moins pouvoir de la faire réparer.

#### 8. — GARANTIE DU TRÉSOR

Pour assurer le paiement des créances, le Trésor a droit de requérir contre le débiteur récalcitrant des sanctions pénales qui vont de la simple amende à la confiscation (1), et même à la contrainte par corps. Il dispose en outre de garanties réelles, hypothèques ou privilèges (2).

---

1. Loi allemande, vente forcée *a contrario*, art. 48 et art. 55.

2. Ville de Paris 1916: privilège sur le prix de vente: en cas de mutation à titre gratuit privilège sur le revenu de l'immeuble et hypothèque sur l'immeuble, art. 21. Maroc, art. 61 (privilège sur le prix de vente).









Pt.

6

1

1

1

2

3

1

2

1

1

3

1

Certaines législations ont imaginé un moyen de contrainte indirect : la mutation imposable ne pourra être enregistrée et ne produira ses effets de droit qu'au jour où l'impôt aura été acquitté (1).

Les formalités méticuleuses, inscrites dans la loi ou dans les règlements d'administration (2) qui lui font suite sont la suprême garantie dont bénéficie le Trésor. La fraude est traquée et réprimée partout où elle se produit, l'évasion fiscale est réduite au minimum, la productivité de la taxe sera donc le critérium de la valeur de la plus-value comme base d'imposition.

#### 9. — LE RENDEMENT DE L'IMPOT

Le tableau ci-contre donnera pour diverses villes allemandes, pour l'Empire Allemand et le Royaume-Uni les recettes d'impôt tirées par eux de la taxation des plus-values.

---

1. Alberta (sect. 6). Espagne 1915 (art. 10 et 11). Bâle, art. 10.

2. Prévus par presque toutes les lois. J. Priem signale qu'en Allemagne l'administration des Finances a été obligée de publier des « Communications officielles (Amtliche Mitteilungen) sur l'impôt de la plus-value » 10 fascicules ont été édités pendant deux ans. Le tribunal administratif remarque qu'étant donnée la teneur de la loi on devait percevoir l'impôt dans des cas où le principe posé par l'article 1<sup>er</sup> n'y forçait pas. Le sous-secrétaire d'Etat aux Finances trouvait l'interprétation du tribunal abusive : « les pensées économiques de la loi ne pouvant dériver des déductions purement juridiques ». Il recommandait la modération, ce qui n'empêcha pas l'impôt de devenir impopulaire. Voir article cité, note 1, p. 374 du D. Lion, cité en note par J. Priem auxquels ces renseignements ont été empruntés.

Il ressort des renseignements statistiques précédents que l'impôt sur la valeur subit des fluctuations importantes d'année en année (1). Les prévisions budgétaires sont, pour cette cause, le plus souvent faussées (2).

|                        | Population<br>Milliers | Prévisions.<br>Milliers de marks | Rendement |
|------------------------|------------------------|----------------------------------|-----------|
| Grosslichtestelde..... | 34                     | 50                               | 89        |
| Pankas.....            | 29                     | 150                              | 147       |
| Reinickendorf.....     | 22                     | 89                               | 124       |
| Tegel.....             | 12                     | 36                               | 12        |
| Tempelhof.....         | 10                     | 40                               | 11        |
| Weissensee.....        | 37                     | 150                              | 188       |
| Zehlendorf.....        | 12                     | 80                               | 169       |
| Total                  |                        | 595                              | 680       |

Il est difficile par ailleurs qu'il en soit autrement : la plus-value étant par elle-même une matière extrêmement flottante, mais cette imprévisibilité est un défaut regrettable, l'impôt, par définition, devant couvrir un chiffre de dépenses certainement prévu. Les autorités fiscales sont donc amenées à user de modération dans leurs évaluations du rendement mais cette circonspection n'est pas sans inconvénients : elle peut engendrer le gaspillage en résér-

1. Logiquement, le nombre des mutations étant plus constant sur une grande superficie de territoire, l'impôt d'Etat doit être plus stable que l'impôt communal. L'exemple anglais n'est toutefois pas probant à cet égard.

2. Soziale Praxis, 16 septembre 1909, cité par W. Oualid, *Imposition des plus-values et ses applications en Allemagne*, p. 29 et Jean Javal, *loc. cit.*, p. 86.

vant la possibilité d'excellents de recettes considérables (1).

Défaut très regrettable mais n'entraînant toutefois pas condamnation de l'impôt sur la plus-value, car il est fort probable que l'incertitude de rendement dérive bien plutôt de l'étroitesse de l'assiette de l'impôt, limitée à la seule plus-value immobilière que du choix de la plus-value comme matière imposable (2).

Il serait peu scientifique de porter un jugement sur la valeur d'un impôt, en se basant uniquement sur les dispositions législatives, et en limitant son observation aux seuls résultats fiscaux.

Nous ne pouvons donc, arrivés à la fin de cette

---

1. W. Oualid, *op. cit.*, p. 35.

2. Le rendement de l'impôt sur la plus-value immobilière dépend :

1° Des circonstances économiques générales ;

2° Des mouvements particuliers au commerce des terres.

Le rendement d'un impôt sur une plus-value générale, s'il était possible, dépendrait :

1° Des circonstances générales ;

2° De la somme des mouvements particuliers à chaque instrument de production.

Or le deuxième terme de l'addition s'annule, car les vagues de dépression et de prospérité économiques de tous les instruments de production finissent par se compenser, par s'équilibrer et forment dans leur ensemble ces circonstances économiques générales dont il est question premièrement. L'impôt général serait alors, eu égard à son rendement, dans la même situation qu'un impôt quelconque portant sur la richesse, qui dépend lui aussi des circonstances économiques générales. Il serait plus favorisé, à ce point de vue, que l'impôt sur la seule plus-value immobilière.

En élargissant l'assiette d'impôt, en y introduisant certaines autres plus-values, ou en frappant globalement la plus-value, on obtiendrait un rendement plus équilibré.



analyse, que conclure à la possibilité matérielle d'établir, sous plusieurs formes, une taxe sur les plus-values immobilières, mais nous devons constater qu'elle fournit dans les ressources publiques un faible contingent (1).

---

1. Pour les répercussions économiques de ces impôts, voir 2<sup>e</sup> partie, ch. IV, section II.

## CHAPITRE III

---

### LES IMPOTS MODERNES SUR LA PLUS-VALUE

Impôt sur la plus-value des profits

Impôt global sur la plus-value

---

#### SECTION PREMIÈRE

##### L'IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE DES PROFITS

La contribution sur les bénéfices de guerre

Bien que n'étant qu'une manifestation particulière d'un phénomène généralisé, la plus-value immobilière est restée pendant longtemps la seule qui ait été soumise à des prélèvements fiscaux. Si les formes mobilières de la plus-value n'ont pas été saisies, la cause réside sans doute dans la confusion souvent faite entre la notion de rente et celle de plus-value et dans la limitation erronée du phénomène de rente aux seuls agents naturels de production. La tradition économique a exercé ainsi une profonde influence sur l'évolution législative.

Cependant, sans s'arrêter aux impôts sur le capital et sur le revenu qui frappent la plus-value quelle qu'elle soit, pour ainsi dire automatiquement, des mesures fiscales ont été prises récemment pour atteindre le gain fortuit dans lequel s'incorpore en fait la plus-value : les impôts proposés ou adoptés sur l'enrichissement sont de pareille nature (1), ainsi que les contributions sur les bénéfices de guerre. Mais alors que les premiers soumettent à des prélèvements fixes une plus-value globale, confondue dans un accroissement de richesse, les seconds atteignent la plus-value elle-même sous une de ses formes mobilières, la plus-value des profits.

Les impôts sur les bénéfices de guerre constituent bien par eux-mêmes une tentative nouvelle de taxation de la plus-value, mais ils n'ont jamais eu cette portée dans l'esprit du législateur, qui ne les a considérés que comme instrument fructueux de redressement social (2).

La guerre est venue, faisant de l'Etat le plus important des consommateurs : l'impossibilité d'établir dans des contrats souvent mal étudiés des prix de revient équitables, le besoin absolu de rapides

---

1. Voir ce chapitre, section II.

2. Voir projet de loi Ribot, Chambre des députés, 1916, S. o. doc., parl., n° 1655; rapports Raoul Péret, Chambre des députés, 1916, S. o., doc. parl., n° 1724, n° 2228; avis Louis Puech, Ch. dép. 1916, S. o. doc. parl., n° 1754; avis E. Andrieu, Chambre des députés, 1916, S. o. doc. parl., n° 1751.

productions lui ont fait consentir aux fournisseurs des bénéfices souvent excessifs. L'opinion publique s'émut de voir s'édifier des fortunes aux temps où s'accumulaient des ruines immenses. Il lui semblait assister à un énorme déplacement de richesses, qui faisait passer une grande partie des ressources du Pays entre des mains privilégiées et il lui paraissait en conséquence légitime, avant d'exiger de la collectivité, de nouveaux sacrifices pécuniaires, de prélever sur ces enrichissements de guerre tout ce qu'il était possible de prendre. C'est à ce besoin élémentaire de justice que voulut répondre tout d'abord le législateur en taxant les bénéfices de guerre. Ainsi, au stade spéculatif, cette contribution n'atteignait que les plus-values des profits, directement provoquées par l'activité grandissante de l'Etat en tant que consommateur. Mais l'évolution économique de la guerre devait naturellement imprimer à cette emprise fiscale un caractère beaucoup plus général (1) : le déséquilibre créé par une raréfaction relative des

---

1. L'existence de cette évolution se trouve confirmée par le fait qu'actuellement diverses propositions sont en suspens devant les Chambres pour organiser en dehors de la contribution adoptée, une participation de l'Etat aux bénéfices des industries de guerre qui paraissent à certains plus excessifs que les autres. Voir prop. Mistral, session ordinaire 1915, Chambre des députés, document parlementaire, n° 1107, qui préconisait la réquisition des établissements industriels; trois rapports Voilin, Chambre des députés, 1916, S. o. doc. parl. n° 1773; 2635 et 1917 n° 3047. Rapport Perchot portant contre proposition, Sénat 1918, S. o. doc. parl., n° 44; en Angleterre, Munitions of War Act, 2 juillet 1915.

produits, entraînait l'apparition d'une hausse des prix irrégulièrement progressive mais générale (1), le chiffre des profits s'en trouvait accru, l'impôt sur les bénéfices de guerre s'élargissait de fait en dehors du cadre que lui avait fixé le législateur à l'instigation de l'opinion publique et devenait une taxe sur l'ensemble des plus-values du profit, œuvres de la conjoncture de guerre. C'est ainsi qu'il parvient à la période de réalisation, très généralisé, très intéressant comme mise en œuvre d'une taxation d'un ensemble de plus-values mobilières (plus-values des profits).

Le mouvement en faveur de l'imposition des bénéfices de guerre est parti de la Grande-Bretagne et s'étend maintenant à sept belligérants et deux neutres : Angleterre (2), Etats-Unis (3), Italie (4), Russie (5), France (6), Allemagne (7), Autriche (8), Hollande (9) et Suisse (10). Le gouvernement espagnol a

---

1. Voir chapitre 1<sup>er</sup>, p. 118-121.

2. Finance Act, 23 décembre 1911, *Bulletin St. et Lég. Comp.*, mars 1916, p. 430. Finance Act, 19 juillet 1916, *Bull. St. et Lég. Comp.*, octobre 1916, p. 631. Finance Act, 2 août 1917, *ib.*, janvier 1918, p. 104, Finance act., avril 1916 et mai 1917.

3. Loi 3 mars 1917 ; War tax Bill, 10 sept. 1917.

4. Décret royal, 21 nov. 1915 (*Bull. Stat. et Lég. Comp.*, mai 1916, 31 août 1916), p. 656 (*ib.*, déc. 1916, p. 1043), 19 nov. 1916 (*ib.*, p. 1049), 19 nov. 1916.

5. Oukase, 13 mai 1916.

6. Loi du 1<sup>er</sup> juillet 1916.

7. Loi du 24 décembre 1915, *Bull. St. Lég. Comp.*, juillet 1916, p. 138 et s. ; loi 21 juin 1916, *ib.*, nov. 1916, p. 863 ; loi 9 avril 1917, *ib.*, juin 1917, p. 999, 1000 ; loi 9 avril 1917, *ib.*, juin 1917, p. 1000, 1001.

8. Loi 16 avril 1916.

9. Loi 22 juin 1916.

10. Arrêté du Conseil fédéral, 18 sept. 1916.



tenté à plusieurs reprises, mais en vain, d'introduire pareille mesure (1).

L'attribution du bénéfice de l'impôt est faite universellement au profit de l'Etat, bien que le législateur reconnaisse parfois une participation aux organismes administratifs inférieurs qui ont contribué aux opérations de recouvrement et de perception (2).

Malgré la multiplicité des textes en vigueur et la complexité habituelle de leur contenu fiscal, il est relativement facile de dégager un type unique et simple de contribution sur les bénéfices de guerre (3).

### § 1<sup>er</sup>. — Les personnes soumises à l'impôt.

La détermination des personnes soumises à l'impôt le délimite quant à sa portée pratique : Les débiteurs légaux appartiennent généralement aux trois catégories suivantes :

1<sup>o</sup> Industriels et commerçants y compris les exploitants de mines qu'ils soient ou non personnes morales ;

---

1. Projet Alba, 3 juin 1916. *Gaceta de Madrid*, 4 juin 1916, n° 156, p. 542 et 543. Repris en octobre 1918 par le Ministère Maura.

2. Suisse art. 42 ; 1/10 en faveur du canton du domicile.

3. La législation sur les bénéfices de guerre a été trop étudiée théoriquement et pratiquement pour que nous y insistions. Nous renvoyons pour le détail, soit aux textes législatifs cités aux notes de la page précédente, soit aux ouvrages spéciaux très nombreux en la matière.

12° Intermédiaires dans les marchés publics ;

3° Individus quelconques ayant fait un acte de commerce occasionnel en vue de fournitures publiques (1).

Le critérium de l'imposition étant le profit, les individus jouissant de bénéfices supplémentaires provenant du capital et du travail se trouvent habituellement exemptés, soit implicitement (2) soit nommément (3).

Bien que pouvant en certaines occasions être considérés comme commerçants et même comme fournisseurs de l'Etat, les agriculteurs ne sont pas atteints par la loi (4). Par contre, les administrateurs ou directeurs de sociétés, intéressés aux bénéfices, jouissant d'un revenu mixte : profit et travail, se trouvent en quelques pays englobés dans la mesure d'imposition (5).

En Italie (6), en Allemagne (7), peu importe la

---

1. Loi française, article 1<sup>er</sup>, § 4 et 5; loi allemande, 21 juin 1916, art. 13 pour les sociétés et 1 pour les individus (voir impôts sur accroissement de fortune); loi italienne, 9 novembre 1916, art. 1; Suisse, 18 septembre 1916, art. 4; Angleterre, Principal Act, 23 décembre 1915, art. 39, § 1 et 5. Pour les loueurs de mines, dispositions spéciales assez semblables à l'increment mineral value duty, art. 43.

2. France et en général.

3. Angleterre, art. 39 (b) (c).

4. Angleterre art. 39 (a); France, art. 1, § 2.

5. Angleterre, Finance; act. 19 juillet 1916, art. 49. Suisse, art. 5 (a) Allemagne, art. 16, § 2.

6. L'Italie soumet à l'impôt toute personne qui, soumise à l'impôt sur la richesse mobilière, jouit d'une superbénéfice de guerre, art. 1<sup>er</sup>.

7. L'Allemagne arrive à ce résultat par une double imposition: imposition en capital pour les particuliers; v. section II et en revenu pour les sociétés.

qualité de la personne du moment qu'existe le bénéfice imposable et ainsi ne se retrouvent dans aucune de ces législations les exemptions consenties par ailleurs (1).

La contribution sur les bénéfices de guerre est généralement territoriale (2), parfois cependant elle est en outre personnelle, s'appliquant aux entreprises possédées ou exploitées en pays étranger par des personnes ayant leur principal établissement dans le pays d'imposition; tel est le cas pour l'Angleterre (3).

## § 2. — La base d'imposition

Hormis l'Allemagne qui, pour les personnes individuelles, a organisé un régime tout spécial de taxation (4), tous les pays, imposant les bénéfices de guerre, ont fait choix du revenu comme base d'imposition. La recherche du revenu net qui seul est pris en considération, se trouve facilitée par l'existence antérieure à la guerre d'impôts sur le revenu, astreignant le contribuable à des déclarations : l'income tax, en Angleterre, impôts sur les revenus dans les

---

1. Contestable pour les agriculteurs en Italie.

2. S'appliquant même aux succursales de sociétés étrangères mais pour la partie seulement des bénéfices réalisés dans le pays d'imposition, Suisse art. 4 § 8; Allemagne art. 13, art. 20 et 24.

3. Principal act art. 39. En Suisse aussi, s'il n'y a pas d'imposition dans le pays de résidence; art. 4 § 7 et par rétorsion art. 48.

4. V. 2<sup>e</sup> section de ce chapitre : la taxe sur l'enrichissement.

divers cantons suisses, sur la richesse mobilière en Italie, l'Einkommensteuer en Allemagne. En France, où l'opinion publique se montre nettement opposée à la divulgation du secret des affaires, le fisc ne connaît pas de façon précise le revenu du commerce et de l'industrie ; aussi laisse-t-on aux contribuables de cette catégorie la latitude de porter dans leurs déclarations, soit un chiffre réel de bénéfices, soit un forfait que la loi fixe à trente fois le principal de la patente, sans que cette somme puisse être inférieure ni à 5.000 francs, ni à 6 o/o des capitaux réellement engagés dans les entreprises (1). Pour parvenir au bénéfice net, lorsqu'il s'agit d'entreprises industrielles ou commerciales, on établit le bilan tel qu'on est accoutumé de le faire, « en déduisant s'il y a lieu la somme nécessaire aux réserves légales et celles qui sont habituellement réservées à l'amortissement des bâtiments et du matériel » (2). Lorsqu'il s'agit d'opérations occasionnelles, on déduit du bénéfice total les dépenses faites pour le réaliser (3).

C'est de la comparaison des bénéfices nets à deux époques différentes, légalement fixées, que dérivera le bénéfice de guerre, assiette de l'impôt.

---

1. Loi française art. 5 § 6.

2. Loi française art. 3 § 1; loi allemande juin 1916 art. 16 loi italienne art. 3; loi anglaise 4<sup>e</sup> cédula; loi suisse art. 6 (a); art. 7 2<sup>e</sup> partie et art. 40 (2).

3. Loi suisse art. 6 (b) et art. 7 (2).

### § 3. — L'assiette de l'impôt

Pour les divers pays, les modalités de la technique sont assez semblables ; elles se résument dans la recherche d'un bénéfice moyen (qui sert de terme de comparaison), et dans le calcul du bénéfice exceptionnel.

Le bénéfice qui se produit à l'arrivée du fait générateur d'impôt et qui constitue le bénéfice exceptionnel de guerre se détermine suivant les règles applicables au calcul du produit net en temps ordinaire. Quant au bénéfice normal, second terme de la comparaison, il est présumé égal à la moyenne des bénéfices nets réalisés au cours d'un certain nombre d'années (deux ou trois) ayant précédé la guerre (1). Si la société, créée avant la guerre, n'existait pas à l'époque où se calcule la moyenne légale, cette période doit être réduite de façon à englober au moins un exercice social complet (2). Le bénéfice normal ne peut, en aucun cas, même si le contribuable n'a effectué d'opérations que depuis la guerre, être évalué à une somme inférieure ni à un certain

---

1. Angleterre art. 40 (2) ; Suisse art. 6 ; Italie art. 3 ; Allemagne art. 17 ; France art. 2. La moyenne n'a de valeur que si le capital investi est resté fixe ; au cas où il aurait été modifié, il y aurait lieu d'effectuer des redressements proportionnels sur la moyenne des années antérieures à la modification ; art. 8 (4) loi suisse.

2. Au cas où n'existerait aucun exercice social complet, on peut prendre en considération les résultats financiers jusqu'en août 1914 et les majorer par X douzièmes.



fixe (5.000 francs pour la France) ni à un certain pourcentage (6 o/o pour la France) (1) des capitaux investis dans l'entreprise.

On entend, par capitaux investis, ceux qui sont effectivement employés dans la production du revenu et dont l'existence et l'utilisation peuvent être prouvées par actes, livres de commerce régulièrement tenus et d'autres preuves certaines. Pour saisir tous les profits exceptionnels causés par les conjonctures de guerre, il est nécessaire de prendre comme bénéfice normal la moyenne des bénéfices antérieurs aux événements actuels. La contribution se trouve ainsi dotée d'une rétroactivité très sensible. A une époque où l'utilisation des capitaux est intensive, le fait de réclamer avec quelques mois de retard une participation aux bénéfices crée souvent pour le contribuable une impossibilité de se libérer. La loi allemande du 24 décembre 1915 répondait à cette objection en obligeant les chefs d'entreprises à constituer des réserves spéciales pour le paiement éventuel de la taxe. A cette même fin, d'autres législations ont consenti des délais à la perception dans le cas où les bénéfices exceptionnels antérieurs auraient été appliqués à des travaux d'amélioration.

---

1. France art. 2; Angleterre (3.000 fr. et 6 o/o pour entreprises et 8 o/o pour particuliers (art. 40, 2)), et Suisse art. 8 (3) (5.000 fr. et 5 o/o); Allemagne art. 17 (6 o/o); Italie art. 3 (8 o/o).

Si, à l'arrivée du fait générateur d'impôt, la comparaison du bénéfice de guerre et du bénéfice normal se traduit par un excédent, cet excédent constitue le superbénéfice de guerre qui, toutefois, ne sera considéré comme matière imposable que lorsqu'il aura subi diverses corrections : déductions et redressements proportionnels.

Afin de tenir compte à l'industriel des conditions très spéciales et très onéreuses de la production, on consent en général à déduire du bénéfice exceptionnel constaté : les sommes destinées aux amortissements supplémentaires nécessités soit par des dépréciations ou mises hors d'usage, causées par un emploi abusif du matériel, soit par des installations qui, effectuées en vue de fournitures de guerre, ne seront plus nécessaires à la marche de l'entreprise une fois les hostilités terminées (1). Par suite de la situation douloureuse faite aux industriels des régions envahies, le législateur français admet en leur faveur une déduction toute spéciale portant sur « les sommes correspondant à l'intérêt à 6 o/o des capitaux employés dans les entreprises situées en pays envahi ou sinistrées et à l'amortissement habituel de ces entreprises » (1).

L'administration financière est juge de la validité

---

1. France art. 3; Angleterre art. 40 (3) (déductions non limitées); Italie art. 6; Suisse art. 6 (3).

de cette catégorie de déductions (1) ; toutefois, la loi française limite son pouvoir en refusant le bénéfice de pareils tempéraments à l'intermédiaire qui se sera contenté de rétrocéder un contrat en prélevant une remise (2).

Pour éviter les frais de perception, disproportionnés avec l'importance du profit à en tirer et afin de laisser une marge à la progression normale des bénéfices industriels et commerciaux, les divers textes de loi reconnaissent des dégrèvements à la base qui viennent en déduction du bénéfice imposable : les réductions de taxes sont de quotité variable suivant les pays : tantôt on prend en considération une somme fixe (3), tantôt un pourcentage d'accroissement (4), parfois même les deux systèmes sont employés simultanément.

Diverses législations prévoient en outre des déductions en faveur des contribuables, pour qui les bénéfices récoltés ne sont en tout ou en partie que des compensations à des pertes supportées par ailleurs : l'hypothèse peut se présenter sous un double aspect : ou le contribuable, exploitant plusieurs entreprises, tire des bénéfices de certaines et enregistre des pertes pour d'autres, ou jouissant actuellement d'un

---

1. Angleterre art. 40 (3) ; France art. 15 § 3.

2. Art. 3 *in fine*.

3. France art. 4 (5.000 fr.) ; Angleterre art. 38 (200 £) ; Allemagne (5.000 m), art. 14.

4. Suisse art. 10 (10 o/o et un chiffre fixe variable de 5.000 à 2.000) suivant la qualité du contribuable. Italie (8 o/o et 2.500 liras) art. 1.

excédent de bénéfice, il avait antérieurement subi des pertes. La loi française, imitée en cela par les législations anglaise et suisse (1), assure le bénéfice de la compensation au redevable qui se trouve dans le premier cas, en permettant la totalisation des produits nets des diverses entreprises sous déduction des pertes résultant d'un déficit d'exploitation dans certaines d'entre elles. Ce légitime avantage ne lui est toutefois consenti que si les diverses exploitations sont situées sur le territoire d'imposition (2).

Seule la loi anglaise prend en considération et encore partiellement le second cas de compensation, en stipulant : « Lorsque les résultats nets du commerce ou de l'entreprise durant les trois dernières années antérieures à la guerre ont accusé une perte et qu'une partie des bénéfices a été appliquée à l'extinction de cette perte, en pareils cas dans l'évaluation des bénéfices il sera autorisé une déduction égale au montant des bénéfices ainsi appliqués » (3).

Les lois allemande et anglaise comportent de plus des dispositions destinées à éviter les doubles impositions (4). Enfin la taxe n'est pas perçue sur les

---

1. Loi française, art. 2 § 4 ; loi suisse art. 6 (6) ; loi anglaise 2 août 1917, art. 26 (5).

2. La loi suisse n'admet la compensation que pour des opérations commerciales occasionnelles et successives.

3. Act. principal 4<sup>e</sup> cédule 1<sup>re</sup> partie, art. 7 et art. 50. [Act 19 juillet 1916.

4. Act. principal art. 43 (4) et 4<sup>e</sup> cédule 1<sup>re</sup> partie ; art. 4 ; act. 19 juillet 1916 art. 48 ; act. 2 août 1917 art 23. ; Allemagne, art. 24.

sociétés dans la mesure et dans la proportion où elle atteint des bénéfices exclusivement destinés à des buts d'utilité publique en Allemagne (1) et de bienfaisance en Suisse (2).

D'autre part, afin de n'atteindre que le super-bénéfice dû aux conjonctures de guerre, il y a lieu de procéder à des ajustements en cas d'augmentation ou de diminution du capital productif. On diminuera dans le premier cas et on majorera dans le cas contraire, le chiffre des bénéfices exceptionnels constatés, d'une somme égale à la différence des capitaux investis aux deux époques envisagées, multipliée par le chiffre assigné comme pourcentage légal représentatif de la productivité présumée des capitaux (3). Cette correction, dictée par la simple équité, se trouve partout appliquée, bien que certaines législations, telle que la française, la passent sous silence. La loi anglaise, comme la loi suisse, tiennent compte à ce point de vue de la situation défavorable dans laquelle pouvait se trouver une entreprise avant la perception de l'impôt : C'est ainsi que sont autorisés les redressements, provenant d'une modification du taux légal d'intérêt pour « les capitaux employés à la fabrication du matériel de guerre dont on ne peut

---

1. Article 22.

2. Art. 7 (4, b) la déduction est faite même lorsqu'il s'agit d'un individu.

3. Loi anglaise, article 41 (1, 2, 3). Suisse, art. 7 § 6 ; loi italienne (implicitement) art. 2 ; loi allemande, art. 17 § 2 et 4.



attendre qu'ils soient entièrement rémunérateurs qu'en temps de guerre dans une entreprise exploitée uniquement ou principalement à ces fins (1). C'est encore le droit reconnu au contribuable au cas où le capital investi, servant de base au calcul du bénéfice initial, n'aurait pas été rémunéré ou ne l'aurait été qu'insuffisamment, d'ajouter au bénéfice normal, soit une somme égale, au pourcentage légal, soit « le montant nécessaire pour amener les intérêts produits par le capital au pourcentage légal » (2).

Enfin, il peut y avoir à faire un nouvel ajustement sur le bénéfice d'exploitation si la période d'imposition ne coïncide pas avec l'exercice financier de l'entreprise assujettie : la loi française donne un exemple compréhensible de ce fait, que prévoient toutes les autres législations : « En ce qui concerne la période du 1<sup>er</sup> août 1914 au 31 décembre 1915 (période d'imposition), la comparaison du bénéfice normal annuel (1<sup>er</sup> janvier, 31 décembre) est faite après avoir majoré celui-ci de cinq douzièmes (3). »

A la suite de ces diverses corrections, apparaît le bénéfice qui servira d'assiette à l'impôt (4).

---

1. Loi anglaise art. 42 (1, 2°).

2. Loi anglaise art. 41 (4) ; loi allemande implicitement art. 12 § 2 ; loi française implicitement art. 2 § 3 ; loi suisse dans une forme générale art. 7 § 5.

3. Article 2, § 5 ; loi anglaise art. 38 (2) § 2. Suisse art. 7 (7).

4. La contribution sur les bénéfices de guerre ne constitue pas absolument un impôt sur la plus-value des profits, puisque la loi ne prévoit pas d'ajustements proportionnels pour les quantités de travail

#### § 4. — Le fait générateur d'impôt

Le fait générateur d'impôt est constitué ici par une échéance librement déterminée par la loi : en principe, seuls les bénéfices exceptionnels réalisés depuis le début d'août 1914 jusqu'à des échéances fixes (31 décembre 1915, 1916, 1917 et 1918 pour la France) sont sujets à imposition. La contribution sur les bénéfices de guerre apparaît donc comme une contribution directe.

Les exemptions relatives à cet impôt sont la règle puisqu'en dehors des personnes, nommément indiquées, nul n'y est astreint. Seules doivent en conséquence être retenues les exemptions qui portent sur les assujettis. Elles sont des plus rares : en Allemagne on exempte les sociétés poursuivant exclusivement des buts d'utilité publique (1), en Angleterre les entreprises sous administration judiciaire, tant qu'il n'aura pas été pourvu au paiement des obligataires ou créanciers (2).

---

dépensées. Mais nous verrons plus loin (ch. IV, 1<sup>re</sup> section), qu'il est impossible de mesurer l'élément travail. Par le fait même la contribution sur les bénéfices de guerre apparaît comme l'expression la plus rapprochée de la taxe sur la plus-value.

1. Loi du 24 décembre 1915, art. 7.

2. Act., 19 juillet 1916, art. 56.

### § 5. — Le tarif (1)

L'Angleterre et la Suisse adoptent le système proportionnel, alors que la généralité des autres Etats consacrent la progressivité. Celle-ci est basée en Allemagne et en Italie sur le bénéfice relatif, en France sur le bénéfice absolu.

A l'aide d'une tarification inégale, quelques Etats réalisent d'intéressantes discriminations. La France et la Suisse, à l'égard des intermédiaires, l'Allemagne en faveur du commerce national. La loi allemande parvient à ses fins en différenciant le taux d'imposition, la loi française en refusant toute déduction à la base au profit des intermédiaires, la loi suisse en ne leur consentant qu'une moindre déduction (2).

Les taux adoptés, déjà fort élevés lors de la mise en vigueur de la taxe, ont atteint dans la suite un niveau ignoré en technique fiscale : l'imposition suisse, avec ses 25 o/o, paraît modérée. En Italie on atteint au maximum de la progression : pour les commerçants et les industriels, 60 o/o ; 40 o/o pour les intermédiaires et 30 o/o pour les autres individualités.

---

1. France, art. 12 modifié par loi du 31 décembre 1917, art. 4; Angleterre, art. 38, modifié par act. août 1917, art. 20; Allemagne, art. 20, 21 et loi 9 avril 1917, art. 1<sup>er</sup>.

Italie, art. 1<sup>er</sup>, décret 21 novembre 1914 modifié par art. 1<sup>er</sup>, décret du 31 août 1916 et par art. 1<sup>er</sup> du 9 novembre 1916. Suisse, art. 12.

2. Article 10.

En Allemagne, à l'égard des sociétés nationales le tarif est le suivant :

|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| Si l'excéd. du bénéf. n'excède pas 2 o/o. | 10 o/o de l'excéd. |
| excède 2 o/o mais ne dépasse pas 5 o/o.   | 15 o/o —           |
| — 5 o/o — — 10 o/o.                       | 20 o/o —           |
| — 10 o/o — — 15 o/o.                      | 25 o/o —           |
| — 15 o/o.....                             | 30 o/o —           |

La taxe s'accroît de 10 o/o de son principal si la moyenne des bénéfices réalisés pendant les exercices de guerre dépasse 8 o/o sans excéder 10 o/o du fonds social, plus les sommes réellement portées au compte de réserve de premier exercice de guerre, si cette moyenne dépasse :

|                                                              |
|--------------------------------------------------------------|
| 10 o/o sans excéder 15 o/o de 20 o/o du principal de la taxe |
| 15 o/o — 20 o/o 30 o/o — —                                   |
| 20 o/o — 25 o/o 40 o/o — —                                   |
| 25 o/o..... 50 o/o — —                                       |

Pour les sociétés étrangères, l'impôt de 10 o/o pour 20.000 m. et au-dessus, à 28 o/o (1) pour 200.000 m., à 30 o/o pour 250.000, à 40 o/o pour 500.000 et à 45 o/o au-dessus de ce chiffre.

Une loi du 9 avril 1917 crée une surtaxe égale à 20 o/o du principal de l'impôt.

En France, le taux, après avoir été de 50 o/o puis de 60 o/o au maximum, se gradue depuis la loi du 31 décembre 1917, ainsi qu'il suit :

---

1. Progression de 2 o/o par 20.000 m.

|                                 |   |                       |                                      |
|---------------------------------|---|-----------------------|--------------------------------------|
| 50 o/o pour la fraction du      |   |                       |                                      |
| revenu inférieure à 100.000 fr. |   |                       |                                      |
| 60 o/o                          | — | —                     | 250.000 fr. et dépassant 100.000 fr. |
| 70 o/o                          | — | —                     | 500.000 fr. — 250.000 fr.            |
| 80 o/o                          | — | dépassant 500.000 fr. |                                      |

L'impôt anglais, bien que proportionnel, parvient au même taux d'imposition.

L'élévation considérable du tarif constitue en elle-même une caractéristique essentielle de cette fiscalité, elle montre en effet que la contribution sur les bénéfices de guerre est bien plutôt un mode fiscal de confiscation qu'un procédé normal d'imposition.

#### § 6. — Le débiteur légal.

En matière de contributions sur les bénéfices de guerre, le débiteur de l'impôt est celui qui, nommé désigné par la loi, se trouve à l'arrivée du fait générateur en possession d'un bénéfice supplémentaire imposable.

#### § 7. — Modes de taxation.

1. *Le rôle du contribuable et des tiers.* — Tout contribuable est astreint à produire dans les délais préfixés une déclaration comportant tous les éléments de calcul nécessaires pour asseoir la contribution suivant les bases légales (1). Il peut même être con-

---

1. Loi française art. 4 (6); anglaise art. 44 (1); italienne art. 7; allemande art. 26; suisse art. 17.



traint par l'Administration compétente à présenter ses livres ou autres pièces justificatives (1).

Des tiers : personnes publiques : comme les Administrations fiscales et en général toutes administrations publiques, personnes privées : simples particuliers, peuvent être appelées à témoigner (2).

2. *Le rôle de l'Administration.* — L'Administration compétente pour taxer les bénéfices de guerre est habituellement spéciale, tel est le cas pour la France, la Suisse, l'Allemagne. En Italie et en Angleterre des organismes préexistants (3) se sont vus attribuer ce rôle.

Généralement encore cette administration fiscale : se compose au niveau inférieur d'un comité de taxation et de vérification et au degré supérieur d'un conseil arbitral, qui juge en appel des contestations soulevées entre contribuables et agents du fisc.

La composition et le mécanisme de ces institutions n'ont aucune tendance générale et leur étude ne peut aider en rien à la synthèse recherchée.

Munie des renseignements fournis par les contribuables dans leurs déclarations, la Commission du premier degré doit dégager la réalité des bénéfices normaux et exceptionnels, des déductions, des redressements présentés.

---

1. Loi française art. 8 ; italienne art. 5 ; suisse art. 18, 19.

2. Loi française art. 8 ; italienne art. 19 ; suisse art. 22 et 23.

3. Pour l'Angleterre : Commissaires de l'Inlandrevenue ; en Italie, les Agences des contributions directes.

Elle sera en droit de faire procéder à des vérifications sur place, à des enquêtes dont les contribuables eux-mêmes ou des tiers feront l'objet.

Enfin, sous un certain délai fixé par la loi, l'administration notifie au contribuable le chiffre qu'elle a arrêté comme bénéfice imposable : elle doit spécifier par le détail les bases qui servent à son appréciation afin de donner possibilité au contribuable de les contester (1).

Le pouvoir de l'Administration apparaît donc avant tout comme un pouvoir de contrôle. En Angleterre, toutefois, la conception est un peu différente : Les Commissaires ne sont pas de simples vérificateurs, ils ont le droit d'accorder ou de refuser aux contribuables les déductions consenties par la loi, ils se trouvent ainsi participer non seulement à la perception, mais encore à l'assiette de l'impôt (2).

3. *Le droit du contribuable à l'encontre de l'Administration.* — Connaissant la quotité de sa dette, le contribuable peut, ou l'admettre ou la discuter. Dans cette alternative, il est en droit de faire appel devant l'organe supérieur de l'Administration dont les décisions sont définitives et en dernier ressort. Toutefois, le recours en cassation reste ouvert en certains cas : en France, le Conseil d'Etat reçoit compétence à l'égard des décisions de la Commission

---

1. Article 10 loi française.

2. Loi anglaise article 40 (3).

supérieure attaquées pour excès de pouvoir ou violation de la loi (1).

Paré contre les abus de droit de l'Administration, le contribuable doit l'être également à l'encontre de ses indiscretions, d'autant plus à craindre que, munie de pouvoirs très étendus, elle détient le secret des affaires. A cet effet, le législateur a pris une série de dispositions intéressantes qui se résument ainsi pour la France : 1<sup>o</sup> les correspondances échangées entre agents de l'Administration ou adressées par eux aux contribuables et concernant la contribution extraordinaire doivent être transmises sous pli cacheté ; 2<sup>o</sup> Le secret professionnel est imposé, dans les termes de l'article 378 Code pénal, à toute personne appelée, à l'occasion de ses fonctions ou attributions, à intervenir dans l'établissement, la perception, le contentieux de l'impôt (2) ; 3<sup>o</sup> les extraits des rôles de cette contribution ne devront être communiqués aux contribuables qu'en ce qui concerne leurs propres cotisations (3).

Toutes les législations prévoient avec plus ou moins de détail de semblables stipulations.

4. *Les sanctions.* — Afin d'assurer la réalisation de la technique de perception, les obligations impo-

---

1. Article 2.

2. Article 18.

3. Article 19.

4. Loi française, art. 20, italienne art. 5, art. 9, art. 10 ; anglaise, art. 44 (3) ; allemande, art. 33 et 34 ; suisse, art. 20, 21, 23, 30 et 41.

sées aux contribuables et même aux tiers sont rendues effectives par des pénalités souvent sévères. Les pénalités sont de deux espèces : ou elles poursuivent un but de contrainte, ou elles sont des sanctions en elles-mêmes : dans le premier cas on les utilise pour obliger le contribuable à déclarer, à laisser effectuer les vérifications nécessaires, ou pour astreindre les tiers aux témoignages que l'on attend d'eux. L'amende est toujours la pénalité adoptée. La loi française ne recourt pas à ce procédé et lorsque le contribuable ne soumet pas de déclaration, l'Administration y pourvoit par une taxation d'office (1). Diverses législations, du reste, conjuguent les deux procédés (2). Dans le second cas, les pénalités ont pour but de réprimer la fraude et aussi de l'éviter : lorsqu'au cours d'une vérification administrative ou par tous autres moyens apparaissent des dissimulations de bénéfice, en dehors des redressements d'assiette qu'implique cette découverte, le contribuable encourt une condamnation, soit à l'amende, soit même à la prison. L'amende qui quelquefois est limitée par un maximum et un minimum est souvent proportionnée à l'importance du préjudice auquel le fisc a échappé. La sévérité qui s'impose dans la détermination et l'application des peines, se trouve quelque-

---

1. Article 9.

2. Lois allemande, suisse, italienne.

fois tempérée en Italie par la faculté de transiger (1), en France par la possibilité de sursis (2).

Le délinquant peut du reste bénéficier d'une remise de peine et a toujours droit de faire appel.

### § 8. — Modes de perception

La contribution sur les bénéfices de guerre sera perçue au moyen de rôles dont l'établissement et le recouvrement seront poursuivis comme en matière de contributions directes (3).

Le paiement des cotisations se fait en principe à termes échelonnés : par quart, de trois en trois mois, à partir de la publication du rôle dans la loi française qui consent par ailleurs un traitement de faveur aux patentés ou aux personnes susceptibles de la redevance des mines. De semblables délais sont accordés pour la libération par les législations étrangères (4).

Tout retard au paiement entraîne généralement pour le contribuable la charge d'intérêts moratoires (5).

La libération qui doit se faire normalement en espèces est autorisée en bons du Trésor, en titres

---

1. Sauf si la dissimulation porte sur plus d'un tiers, art. 9.

2. Article 20.

3. Loi française, art. 16.

4. Loi italienne, art. 14; anglaise (le fractionnement n'est pas de droit) art. 45 (1). La loi allemande exige le paiement en bloc dans les trois mois, chose possible par suite de la constitution de réserves à cet effet (art. 1) et suisse, art. 33 et 34.

5. Allemagne, art. 31; Suisse, art. 36.



d'emprunt de l'Etat dans certaines législations (1)

Dans quelques pays, lorsque la perception a eu lieu à tort, on autorise le remboursement des cotes recouvrées (2). La loi française, admet que si dans les six mois qui suivent l'imposition, il se produit un déficit par rapport au bénéfice normal, le contribuable aura droit à une détaxe correspondant à l'importance de ce déficit. Le montant de la détaxe sera déduit de celui des impositions restant dues sur les exercices précédents, sans qu'en aucun cas il puisse y avoir lieu à répétition en faveur du contribuable (3).

Pour assurer le paiement, le Trésor jouit non seulement des moyens de coercition habituels : prison, amende ; mais encore dispose de garanties efficaces : sûretés réelles et cautions personnelles.

Lorsque la créance semble menacée, en cas de dissolution, faillite, liquidation, cession ou cessation de l'entreprise, la loi française proclame la déchéance des délais de grâce consentis (4), la loi anglaise ordonne la mise en réserve sur l'actif de la société d'une somme suffisante pour payer l'impôt (5), la loi italienne rend solidairement responsables de l'impôt les administrateurs des dites sociétés (6).

1. Allemagne, art. 32 ; France.

2. Loi allemande, art. 31, *in fine*, loi anglaise, art. 38 (3).

3. Article 16, *in fine*.

4. Art. 17.

5. Art. 45 (4).

6. Art. 16 ; Voir loi suisse, art. 38 et 39 qui permet la demande judiciaire de sûreté.

En tout état de cause du reste, la créance du Trésor se trouve assurée par la responsabilité solidaire des gérants et même des cessionnaires de l'entreprise en Italie (1), et en Allemagne par la constitution de réserves égales au montant présumé de l'impôt, administrées séparément du reste de l'avoir social et placées en obligations de la Dette (2).

Ces garanties nouvelles étaient nécessaires, l'impôt sur les bénéfices de guerre étant d'un établissement difficile.

### § 9. — Le rendement de l'impôt

D'après les chiffres suivants empruntés au rapport de M. Louis Marin, la productivité de la contribution aurait été satisfaisante, bien que variable suivant les pays.

| (En millions de fr.)                           | 1915 | 1916           | 1917               | 1918  |
|------------------------------------------------|------|----------------|--------------------|-------|
| Angleterre : (1915-16)                         | 3,5  | (1916-17) 3498 | (1917-18) 5000 (1) |       |
| Allemagne                                      |      | 480 (2)        | 1250 (1) (2)       |       |
| France depuis la création jusqu'au 31 décembre |      |                | 1918.              | 1.952 |
| Italie                                         |      | (1916-17) 64   | (1917-18) 149 (1)  |       |
| Suisse                                         |      |                | 50                 |       |

La tendance à l'augmentation de rendement n'a

1. Art. 15 et en Suisse pour les gérants seulement, art. 40 ; Allemagne, art. 9, loi du 24 déc. 1915.

2. Art. 8, Allemagne, 24 déc. 1915, une loi du 9 avril 1917 continue la même pratique en obligeant les assujettis à verser à une nouvelle-réserve 60 o/o des bénéfices supplémentaires réalisés au cours du nouvel exercice 1915.

3. Prévision.

4. Y compris l'impôt de guerre sur l'accroissement de richesse.

pas la signification qu'on pourrait lui prêter : les tarifs ayant depuis l'origine subi de fortes majorations. Il faut toutefois remarquer qu'en Angleterre la productivité réelle dépasse les prévisions ; ce qui prouve, en une certaine mesure, que la saisie de la matière imposable se pratique avec une aisance relative.

Par l'expérience, tentée en pleine guerre, à un moment où la fiscalité se fait sentir plus lourdement, il apparaît nettement qu'une contribution basée sur la plus-value des profits est possible. Est-elle réalisable en dehors des périodes de crises, qui surexcitent l'apparition de la matière imposable ? est-elle souhaitable ?

## SECTION II

### UN IMPOT GLOBAL SUR LA PLUS-VALUE

#### La taxe d'enrichissement

Dans les années qui ont précédé la guerre, quelques tentatives ont été faites afin d'atteindre l'ensemble des plus-values, non pas en les discriminant suivant leur origine, mais globalement. A cet effet, on n'a pas frappé la plus-value directement, on a pris comme base d'imposition l'enrichissement (1). Le problème de la taxation de la plus-

---

1. Au moment de mettre sous presse paraît le projet d'impositions nouvelles de M. Klotz. Au nombre des ressources envisagées, se trouve une taxe sur l'enrichissement qui se serait manifesté depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1915, la base de l'enrichissement constatée étant le revenu qui figure à la déclaration faite pour l'application de l'impôt global sur

value et celui de la taxation de l'enrichissement sont connexes, puisque l'enrichissement englobe la plus-value (1). Mais il serait dangereux d'exagérer le rapprochement de ces deux matières imposables, l'enrichissement étant un genre (2) dont la plus-value n'est qu'une des espèces. L'enrichissement peut dériver du travail ou des apports en capital du propriétaire. La plus-value jusqu'alors taxée devait être strictement imméritée, provenir uniquement des conjonctures. Au point de vue de la taxation, ils diffèrent encore entre eux : alors que l'on taxe la plus-value telle qu'elle est et se présente aux regards sans tenir compte de la personnalité du bénéficiaire, pour la taxe sur l'enrichissement on prend en considération la situation du contribuable de deux manières différentes : au point de vue de l'assiette et au point de vue du tarif : la taxe sur la plus-value est réelle, la taxe sur l'enrichissement personnelle.

L'idée de la taxe sur l'enrichissement est française, elle apparaît pour la première fois dans une proposition de loi de M. Jean Javal à la Chambre des

---

le revenu. Cette taxe s'annonce comme une taxe sur la plus-value brute du revenu. Elle souligne de façon toute particulière l'actualité de notre sujet.

1. C'est à ce titre que nous consacrons une place dans notre étude à la taxe sur l'enrichissement.

2. Les sources de l'enrichissement sont : épargne, économies réalisées sur le travail ou le capital, les donations ou successions, les gains de fortune, la plus-value. La taxe sur l'enrichissement frappe des créations de richesse et de valeur. La taxe sur la plus-value ne frappe que des créations de valeur.

députés (1). Partisan de l'imposition des plus-values immobilières (2), l'honorable député reconnaissait toutefois l'illogisme qu'il y avait à taxer la seule plus-value immobilière. Mais il ne consentait pas à une généralisation plus grande de la taxe sur la plus-value : « D'après lui l'impôt sur la plus-value réelle est un système empirique et défectueux puisque ce système conduit fatalement dans certains cas à prélever tribut sur des contribuables qui, bien qu'ayant bénéficié de certaines plus-values, se trouvent finalement en déficit pour avoir supporté des charges, des moins-values ou des pertes supérieures à l'augmentation partielle et taxée de leur actif » (3).

L'impôt sur l'enrichissement échappe à ce défaut. Etant personnel et établi à raison des facultés contributives, il réalise un idéal de justice en frappant toutes les sources d'enrichissement, aussi bien les plus-values dans leur ensemble que les gains fortuits : donations, successions, bénéfices dus au hasard.

Cette justification théorique de l'impôt sur l'enrichissement n'est pas spéciale à la proposition de M. Jean Javal ; elle a servi aussi en Allemagne, où

---

1. Proposée le 9 juin 1910 : rapportée par son auteur au nom de la Commission de législation fiscale, une première fois en 1912 (séance du 9 juillet, session 1912, annexe documents parlementaires, n° 2146) et une seconde fois reprise sur proposition d'un impôt annuel sur le capital projeté par le gouvernement (séance du 18 mars 1914, annexe documents parlementaires, session 1914, n° 3708).

2. Séance de la Chambre, 1<sup>re</sup> séance du 16 nov. 1911. *J. O. Débats*, p. 3086 et s.

3. Premier rapport, p. 13.



l'idée française a germé et s'est trouvée réalisée par la loi du 3 juillet 1913 et par celle du 21 juin 1916, établissant une surtaxe de guerre (Kriegsbesitzsteuer). S'il est utile de connaître les grands principes qui créent dans le public ou au parlement les mouvements d'opinion favorables à un concept fiscal, il est aussi intéressant de découvrir les buts souvent inavoués que poursuit le législateur en proposant tel ou tel système financier.

En Allemagne, aucune dissimulation n'était possible : on cherchait de l'argent par tous les moyens (1) pour parer aux besoins de l'armée d'agression.

En France, c'était l'époque où tous les esprits recherchant un idéal de justice sociale, concevaient des réformes financières de grande envergure : impôt personnel sur le capital, sur le revenu. Pour y parvenir, il fallait réaliser le cadastre de la fortune générale de la France. L'impôt sur l'enrichissement avec son système de déclarations facultatives, contrôlées à la mort du redevable, était un premier jalon vers cette construction fiscale que l'on voulait édifier. Cette idée, bien qu'à peine exprimée,

---

1. *Bull. de statistique et de Législation comparée* pour projet de loi allemand, mars, avril, mai, juin 1913, p. 342-476-610-697, pour couverture financière de guerre : H. Vouters, La couverture financière des dépenses militaires allemandes, tirage spécial de la *Revue de Science et Législation financière*. Paris, Giard et Brière, 1913.

La contribution militaire extraordinaire de l'empire allemand et l'impôt sur la plus-value des fortunes : *Revue des Sciences politiques*, novembre 1913.

semble être déterminante de la proposition de M. Jean Javal (1).

La proposition de M. Jean Javal, faite en 1910, créait, comme la loi allemande de 1913 et de 1916, un impôt spécial sur l'enrichissement. Reprise en 1914 (2), la taxe de M. Jean Javal n'était plus conçue que comme une taxe de superposition à un impôt annuel sur le capital.

Les propositions Javal et la loi allemande attribuent la taxe d'enrichissement à l'Etat. La loi allemande prévoit toutefois une certaine répartition entre les Etats confédérés pour les dédommager des frais de perception qu'ils ont à supporter (3).

## § 1. — La matière imposable

La taxe sur l'enrichissement est basée sur la valeur en capital de l'ensemble des biens meubles et immeubles déduction faite des dettes.

---

1. Art. 9, proposition Javal 1910: « Pour la recherche des insuffisances et omissions en matière de déclarations de succession, l'administration aura le droit de tirer présomption des déclarations faites de son vivant par le *de cuius*. Pour la taxation et le contrôle des déclarations en matière d'impôt personnel sur la fortune en capital ou en revenu, au cas où un impôt de ce genre serait institué, l'administration aura également le droit de tirer présomption des déclarations faites en vertu de la présente loi pour les personnes assujetties à cet impôt.

2. V. p. 408, note 3.

3. Art. 80: 10 o/o pour la première imposition, 5 o/o pour les impositions ultérieures.

Alors que les propositions Javal se contentaient pour la détermination de la matière imposable de renvoyer aux dispositions législatives concernant les mutations à titre gratuit (1) la loi allemande de 1913 définit de façon méticuleuse ce qu'il faut entendre par fortune et par dettes déductibles :

Au sens de la loi, la fortune comprend (2) les biens-fonds et leurs accessoires, les droits immobiliers (3), les capitaux d'exploitation (4) et les capitaux divers, cet ensemble de biens qui ne constituent ni des biens-fonds, ni des biens d'exploitation (5) : droits et privilèges autonomes, créances en capital de toute nature, à moins qu'elles ne soient irrecevables (6), actions et parts d'intérêts, comptes courants créditeurs, espèces monnayées allemandes ou étrangères, rentes, revenus ou prestations diverses évaluées en capital. Ne sont par contre pas comptés dans le chiffre de la fortune : les sommes provenant du revenu de l'année en cours et destinées à subvenir pendant trois mois aux dépenses courantes du contribuable, les lingots d'or et d'argent (7), les verse-

1. Art. 2, proposition 1910; art. 7 et 8, projet 1914.

2. Les biens appartenant à un apanage, à un fidéicomis ou à un bien de famille, sont considérés comme des biens appartenant au détenteur, art. 9.

3. Art. 2 (1) et art. 3.

4. Art. 2 (2) et 4 : les capitaux d'exploitation comprennent tous les objets affectés à une entreprise agricole, forestière, minière ou industrielle.

5. Art. 2 (3) et 6.

6. Art. 47.

7. Art. 6 (4).

ments effectués par des caisses de retraite, de pension ou d'assurance (1), le mobilier, les ustensiles de ménage et tous autres objets mobiliers, lorsqu'ils ne sont ni assimilés aux capitaux d'exploitation ou aux capitaux divers, ni considérés comme dépendances de biens-fonds (2), les biens fonciers (3) et capitaux d'exploitation situés à l'étranger (4).

Afin d'éviter une fraude facile, on additionne ensemble les fortunes des deux époux à moins que ceux-ci ne vivent d'une manière permanente séparés l'un de l'autre (5). La proposition Javal de 1914 généralise cette garantie du Trésor en disposant que le chef de famille est tenu au paiement de l'impôt pour tous les patrimoines dont il a l'administration (6).

Pour obtenir l'actif net imposable, il y a lieu de déduire le montant des dettes réelles et personnelles et des rentes (7) qui sont à la charge du contribuable (8). Toutefois, les dettes ménagères, les dettes

---

1. Art. 7.

2. Art. 8.

3. Art. 5.

4. La loi allemande ne considère pas non plus comme faisant partie de la fortune: les biens acquis sous condition suspensive, par contre ceux acquis sous condition résolutoire le sont tant que la condition n'est pas arrivée (art. 42, 43).

5. Art. 14.

6. Art. 4.

7. Art. 10.

8. Ne sont pas déductibles les charges sous condition suspensive. On redressera l'assiette si la condition apparaît. Sont, au contraire, déductibles les charges sous condition résolutoire (art. 44, 45). Les dispositions des articles 42 à 45 sont applicables même lorsque l'acquisition de la fortune ou l'imposition de la charge dépend d'un événe-

et charges correspondant à des fractions non imposables de la fortune ne sont pas déductibles (1).

## § 2. — Assiette de l'impôt

Basé sur la valeur en capital de la fortune l'impôt porte uniquement sur l'accroissement de fortune, défini (2) : *la différence existant dans la valeur nette de l'ensemble de la fortune imposable à la fin et au commencement de chaque période d'assiette*. Deux valeurs sont à déterminer : la valeur de la fortune au début de la période d'établissement ou valeur de base et la même valeur au moment où le fait générateur survient, ou valeur actuelle.

En Allemagne : la valeur de base est fournie par l'évaluation de la fortune faite au 1<sup>er</sup> janvier 1914, à l'occasion de la contribution militaire (3). Pour les perceptions ultérieures, si la fortune du contribuable a provoqué l'établissement d'une assiette d'impôt, on

---

ment qui n'est incertain qu'au point de vue de la date de sa réalisation (art. 46). On doit déduire de plus pour un capital représenté par des créances différées ou dettes ne portant pas intérêts, un intérêt de 4 o/o.

1. Art. 10 § A et B : les propositions françaises ne prévoient aucune déduction, mais elles les comprennent implicitement puisqu'elles renvoient aux dispositions relatives aux mutations à titre gratuit qui sont taxées sur l'actif net : Jean Javal, proposition 1910, art. 2.

2. Dans la loi allemande, de 1913, art. 19 : proposition Javal 1910, art. 5 et 1914, art. 11.

3. Articles 18 et 20.



prend comme valeur de base la dernière situation de fortune ayant donné lieu à la perception de l'impôt (1). Si l'accroissement de fortune n'a pas été jugé imposable au cours des précédents travaux d'assiette, c'est l'état de la fortune à l'époque où l'impôt a été appliqué pour la première fois qui fixe la valeur originelle (2). Si le fait générateur naît au cours d'une période d'assiette, on prend comme base pour la première détermination du montant de la fortune, la fortune imposable du contribuable à l'époque où l'obligation de l'impôt a fait son apparition (3).

Dans le projet Javal de 1914, qui se rapproche de la conception allemande, la valeur de base est celle qui ressort de la déclaration contrôlée du contribuable ou à son défaut de l'évaluation administrative, faite à l'occasion de la précédente perception de l'impôt sur le capital (4). La proposition Javal de 1910 considérait comme dernière situation de fortune celle qui apparaissait dans la déclaration facultative du contribuable, immédiatement antérieure à celle qui faisait naître l'obligation de l'impôt (5). Dans les deux initiatives françaises, lorsque le redevable vient à décéder, sa succession doit supporter

---

1. Article 21 § 1.

2. Article 21 § 2.

3. Article 23.

4. Articles 11, 14 et 18.

5. Article 5.

le poids de la taxe d'enrichissement, basée sur le montant de la fortune tel qu'il ressort de l'imposition du *de cujus*, immédiatement antérieure à son décès (1). En cette même hypothèse, la proposition de 1910 qui n'exige pas du redevable une déclaration de sa fortune stipule, pour en obtenir toutefois une, que s'il n'en a pas fourni, la valeur de base sera fixée forfaitairement à 10.000 francs (2).

Ces dernières dispositions spéciales aux propositions Javal sont destinées, dans un pays où l'amour de la liberté individuelle interdit l'inquisition fiscale, à assurer la véracité des déclarations.

Le second terme de comparaison, la valeur actuelle est, en Allemagne, pour la première imposition de l'enrichissement (3), la situation de fortune au 31 décembre 1916, pour les impositions ultérieures, celle qui apparaît à la fin de la période d'assiette (4).

La valeur actuelle, pour les propositions Javal, est le montant de la fortune, fourni par la déclaration du contribuable (5) ou par évaluation administrative (6) à l'arrivée du fait générateur d'impôt.

---

1. Proposition 1910, article 8; projet 1914, article 19.

2. Article 8 § 2: On fixe aussi forfaitairement à 10.000 francs la valeur de base lorsqu'une personne n'a pas déclaré au cours de la première année qui suit la promulgation de la loi et lorsqu'ultérieurement elle déclare sa fortune (art. 6).

3. Article 18.

4. Articles 18 et 19.

5. Proposition 1910, art. 5; proposition 1914, art. 11.

6. Proposition 1914, articles 18 et 19.

Lorsque l'obligation d'impôt dérive de la mort du *de cuius*, on prend en considération l'actif net de la succession (1).

Le calcul de chacune de ces deux valeurs : valeur actuelle et valeur de base, se fait suivant des principes que seule la loi allemande précise (2) :

En règle générale, on prend comme base pour évaluer la fortune, le prix de vente de chacun de ses éléments (3). Mais de nombreuses dérogations sont prévues : pour les biens-fonds, sur la demande du contribuable, l'évaluation se fait en fonction du prix d'achat, augmenté de toutes les charges secondaires de l'acquisition, de toutes les dépenses engagées sur le fonds depuis l'entrée en possession (4). Quand il s'agit d'acquisitions faites par voie d'héritage ou d'aliénation à titre gratuit, on prend comme base de l'évaluation le revenu capitalisé à un certain taux, variable suivant la nature des biens transmis (5).

---

1. Proposition 1910, article 8; proposition 1914, article 19.

2. Les propositions Javal renvoient à des dispositions législatives préexistantes, voir article 9, 1914 et article 2, 1910.

3. Article 29.

4. Article 30. — A condition qu'il ne s'agisse pas de simples frais d'entretien et que les constructions ou améliorations exécutées grâce à ces dépenses existent toujours. On déduira toutefois de ces divers frais d'établissement la moins-value résultant de l'usage.

5. Le contribuable peut toutefois demander que la valeur marchande soit substituée au revenu capitalisé. Toutefois, il ne pourra pas s'opposer à ce que l'on fasse usage du revenu capitalisé pour la détermination de l'assiette, dans les autres cas d'acquisition, lorsque le prix fixé est inférieur de 10 o/o à la valeur marchande au moment de l'acquisition et pour les biens-fonds lorsque leur revenu

Les valeurs cotées dans une Bourse allemande sont évaluées suivant leur cours (1) ; celles qui ne le sont pas, d'après leur valeur marchande réelle ou estimée d'après la fortune ou les bénéfices antérieurs de la société (2).

L'avoir des entreprises qui dressent régulièrement un bilan annuel (3) est déterminé par l'état de situation à la fin de la dernière année d'exploitation (4).

L'enrichissement est égal à la différence entre la valeur actuelle et la valeur de base de la fortune, si du moins l'opération se traduit par un excédent. La loi allemande du 21 juin 1916 (5) permet même de frapper d'une surtaxe de guerre (Kriegsbesitzsteuer) les patrimoines qui ne s'étaient pas appauvris d'au moins 10 o/o.

Pour parvenir à l'enrichissement imposable, il faut opérer certaines corrections, soit sur l'enrichis-

---

capitalisé est inférieur à leur valeur capitalisée à l'époque de l'acquisition.

Articles 31 et 32.

1. Article 34.

2. Article 35.

3. Article 37.

4. Article 28.

5. La valeur totale des revenus ou prestations d'une durée limitée par une échéance ou par la vie d'une personne est déterminée, soit par l'addition des valeurs annuelles sous déduction des intérêts intérimaires, soit d'après l'âge de la personne au décès de laquelle le droit de jouissance s'éteint.

6. R. G. Lévy, *Revue des Deux-Mondes* du 15 juin 1917, p. 903-905 et du 1<sup>er</sup> juin 1918 : les finances de l'Allemagne ; rapport de M. le député Marin sur le budget général de l'exercice 1918, p. 214-215, doc. parl., sess. ordinaire, doc. parl., n° 4133 ; B. S. L. C. novembre 1916, p. 863-873.

sement brut, ainsi déterminé, soit sur la valeur actuelle, soit sur la valeur de base.

La loi allemande prévoit, lorsqu'il s'agit de biens fonciers, l'adjonction à la valeur de base de toutes les sommes dépensées qui ne sont pas comprises dans les dépenses courantes et qui proviennent indubitablement de ressources appartenant au contribuable et non soumises à l'impôt (1).

Sur l'enrichissement lui-même, certaines déductions sont par ailleurs consenties afin de ne frapper réellement que l'actif net de la fortune : c'est à ce titre que sont décomptés : 1° les sommes payées à titres d'indemnités pour blessures corporelles ayant entraîné une incapacité totale ou partielle de travail (2); 2° l'excédent des charges sur l'actif, à condition toutefois que les dettes et charges dépassent, au début de la période d'assiette, l'ensemble de l'actif de la fortune du contribuable (3).

Pour arriver à l'assiette de *Kriegsbesitzsteuer*, il y a lieu de modifier celle obtenue pour le *Besitzsteuer*.

On déduira à cet effet de la valeur actuelle (4) les versements effectués par suite d'une assurance, les biens acquis par voie d'héritage ou de donation, les

---

1. Article 23. — Cette correction n'est faite que si ces dépenses ne correspondent pas à des éléments de fortune qui sont exonérés du paiement de l'impôt pour la période d'assiette considérée.

2. Article 16.

3. Article 19 § 1.

4. Loi allemande, 21 juin 1916 : valeur au 31 décembre 1916; art. 3, 4, 5, 6, 7.



sommes provenant de l'aliénation, ou d'immeubles, ou de capitaux d'exploitation sis à l'étranger ou ne faisant pas partie de la fortune imposable au début de la période d'assiette. On ajoutera par contre à cette même valeur les sommes employées par le contribuable en donations (1 a), celles placées en bien-fonds ou en capitaux d'exploitation (1 b), situés à l'étranger, et celles consacrées à l'achat d'objets d'art (1 c), de pierres et de métaux précieux.

Les propositions Javal stipulent aussi certaines corrections à opérer pour parvenir à l'enrichissement net.

Lorsque le fait générateur d'impôt est fourni par la déclaration du redevable, la proposition de 1910 dispose qu'il sera ajouté à la valeur de base une somme de dix mille francs si la déclaration immédiatement antérieure émanant de la même personne est inférieure à dix mille francs (2).

Au contraire, dans le projet de 1914, c'est par voie de distraction que l'on procède : A cet effet, une somme de 30.000 francs est déduite de la valeur actuelle, lorsque le redevable n'a pas été imposé l'année précédente (3). Il en est de même, mais seu-

---

1. a) Quelques exceptions : pensions faites à d'anciens serviteurs, dons occasionnels ou faits à des œuvres religieuses ou d'utilité publique : donations faites en vue d'obligation légale ou à des fins d'éducation pour le donataire ;

b) On décompte les détériorations importantes dont il sera justifié ;

c) Les œuvres d'art d'artistes vivants ou morts depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1909 sont exclues.

2. Article 5.

3. Article 11, dernier § et art. 19, § 4.

lement dans ce texte, lorsque l'obligation d'impôt dérive du décès du contribuable (1). Le désir de favoriser l'épargne modeste et celui d'éviter la disproportion entre les frais de perception et la productivité de la taxe, ont dicté au législateur ces dernières dispositions. Tout autre est le concept qui l'a inspiré, lorsqu'il autorise des déductions sur l'enrichissement brut apparu au moment du décès du contribuable.

En imposant cet enrichissement, le législateur avait voulu contrôler les déclarations faites de son vivant par le redevable et avoir un moyen d'action contre la fraude volontaire. Mais il est des cas où il a été matériellement impossible au contribuable de dresser l'état exact de sa fortune : il en est ainsi quand des biens lui sont échus à titre gratuit peu avant son décès (2), lorsqu'il n'a pu se prononcer sur leur acceptation ; si, dans le même intervalle de temps (3), une modification du statut personnel, une loi nouvelle ou tout autre circonstance dûment prouvée, ont eu pour effet d'augmenter l'actif net

---

1. Article 5.

2. Article 9, proposition 1910 qui donne comme délai « avant l'expiration des délais légaux en matière de succession et sans avoir effectué cette déclaration ; art. 19 § 5, projet 1914 qui donne comme délai « biens advenus soit entre la date de son décès, et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours, dans le cas où le montant de son capital imposable aurait été déterminé pour la dite année, soit dans le cas contraire entre la date de son décès et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente. »

3. Se rapportant aux dispositions 19 § 5, projet 1914.

successoral (1). Toutes ces omissions sont involontaires et il y aurait injustice à les considérer comme frauduleuses. Le législateur a consenti à diminuer dans ces divers cas, sur demande des ayants droit, l'enrichissement imposable du montant de l'augmentation constatée (2).

### § 3. — Le Fait générateur

L'Allemagne a conditionné la perception de la taxe sur l'enrichissement à l'arrivée d'un terme, légalement fixé, par le créancier d'impôt : l'Etat.

Le premier fait générateur, identique pour le Besitzsteuer et pour la surtaxe de guerre, est survenu le 1<sup>er</sup> avril 1917. Ultérieurement, l'obligation d'impôt se renouvellera tous les trois ans (3). Les taxes allemandes sur l'enrichissement peuvent donc être considérées comme taxes directes.

Dans la proposition Javal de 1910, qui prend comme fait générateur, soit la déclaration facultative du contribuable, soit le décès de celui-ci, l'impôt a

---

1. Les deux dernières éventualités sont prévues uniquement par la proposition 1914, article 19 § 6 et 7.

2. Le projet de 1914 article 11, organise la défalcation : 1<sup>o</sup> des donations ou successions à lui échues ; 2<sup>o</sup> des accroissements de fortune dues à des modifications du statut personnel ou à des lois nouvelles, lorsque le redevable est en vie, afin d'éviter la double imposition qui dériverait : a) des droits spéciaux ; b) de la taxe sur l'enrichissement. Il vaut mieux toutefois considérer ces dernières déductions comme des exemptions.

3. Article 18.

au contraire le caractère d'impôt indirect. Il est évident en effet que l'un et l'autre de ces faits générateurs sont indépendants de la volonté de la Puissance publique et ne sont soumis respectivement qu'aux arrêts du hasard (1) ou aux décisions du contribuable (2).

Un système mixte d'imposition est adopté dans le projet Javal de 1914 : tantôt la taxe sur l'enrichissement est perçue à échéance annuelle (3) et l'impôt présente alors le type d'impôt direct (4) tantôt au contraire, l'obligation d'impôt naît à l'occasion du décès du redevable, la taxe se range alors au nombre des impôts indirects (5).

Bien que la créance d'impôt soit devenue exigible par l'arrivée du fait générateur, il est certains cas où son exécution est suspendue.

*Certaines exemptions sont consenties à raison de la qualité des personnes : c'est ainsi que la loi allemande ne soumet pas au paiement les personnes de nationalité étrangère, et celles qui, allemandes, résident à l'étranger depuis plus de deux ans sans obligation de service (6). Il faut toutefois pour profiter de cette disposition que l'enrichissement ne dérive*

---

1. Article 8, proposition Javal 1910.

2. Article 1 et 5, prop. Javal 1910.

3. Le fait générateur ne peut être plus que trimestriel (art. 3).

4. Article 2, proposition Javal 1914. Le premier fait générateur sera la seconde année d'application de l'impôt sur le capital.

5. Article 19, prop. Javal 1914.

6. Article II § 1, *a contrario*.

pas d'une plus-value survenue à des biens fonciers situés en Allemagne (1). Le projet Javal de 1914 (2) affranchit de l'impôt tous les agents diplomatiques et consulaires étrangers : l'un et l'autre de ces textes conditionnent l'exemption relative aux étrangers, à l'octroi de mesures de réciprocité (3).

*D'autres fois, l'impôt n'est pas perçu par suite de la modicité, soit de l'enrichissement, soit de la totalité de la fortune.* Seule la loi allemande prend en considération à fin de dégrèvement l'importance de l'enrichissement (4). Par contre, tous les textes étudiés exemptent de l'impôt les fortunes modestes (5).

---

1. Article 2 § 2.

2. Article 5-2°.

3. Article 11 § 3, loi allemande et art. 6-2°, Javal, 1914.

4. Art. 12. 10.000 marks, 30.000 marks dans la loi de 1916 (art. 8). Toutefois, la proposition de loi de 1910 ne prévoit pas de clauses de tarif pour les enrichissements inférieurs à 1.000 francs et celle de 1914 pour ceux inférieurs à 5.000 francs. Ces dispositions constituent de véritables exemptions, art. 5, proposition 1910 let II, projet 1914. Le projet de 1914 décide que la taxe ne sera pas perçue si elle est inférieure à 1 franc (art. 21).

5. Allemagne, art. 13 : fortunes ne dépassant pas 20.000 marks. Pour les fortunes allant de 20 à 30.000 marks, l'accroissement imposable en vertu de l'article 12 n'est taxé que pour la fraction qui dépasse 20.000 marks. Loi de juin 1916, articles 8 et 9 : 1° fortunes ayant déchu de moins de 10 o/o ; l'exemption est complète pour les fortunes ne dépassant pas 20.000 marks ; 2° fortune ayant augmenté, l'exemption totale est consentie si elle ne dépasse pas 10.000 marks. Si elles excèdent 15.000 marks au 31 décembre 1915, l'enrichissement n'est soumis à la taxe que si par cet accroissement le chiffre de fortune globale dépasse 10.000 marks. Proposition 1910, art. 4 : 10.000 francs ; projet 1914, art. 6. 30.000 francs. A noter que pour les exemptions, comme pour l'assiette de l'impôt, les fortunes des époux s'ajoutent ; aussi pour la proposition Javal 1910, l'exemption est pour un ménage marié sous le régime de la communauté de 20.000 francs. Rapport Javal 1912, p. 34.



Quelquefois encore la loi accorde des exemptions pour éviter les doubles impositions : la loi allemande de 1913 reste imprécise (1) alors que la proposition Javal de 1910, complétée par celle de 1914, exonère les accroissements de fortunes dus à des modifications du statut personnel du contribuable, à des lois nouvelles (2) et en particulier à des acquisitions à titre gratuit (3) qui, dans la fiscalité française, sont soumises à des droits spéciaux. Hormis ces cas, limitativement énumérés dans les textes législatifs, toute personne qui se trouve jouir d'un enrichissement imposable est tenue au paiement de la taxe d'après le tarif légal en vigueur.

#### § 4. — Le Tarif

Le tarif, adopté en Allemagne (4) comme en France (5), porte sur l'enrichissement absolu et ne tient aucun compte de la rapidité de sa formation. Il est progressif d'une façon continue, mais sa progression, rapide dans les deux projets français, est au contraire lente dans le texte allemand.

En Allemagne, la taxe frappe l'enrichissement

---

1. Art. 11, § 3, mais la loi de 1916, art. 10 exempte de moitié les contribuables qui font partie d'une société à responsabilité limitée allemande (à raison de la taxe sur les bénéfices de guerre).

2. Spécial au projet de 1914, art. 2 § 10.

3. Proposition 1910, art. 7 ; proposition 1914, art. 10 § 9.

4. Article 25.

5. Article 5, prop. 1910 et 11, projet 1914.

6. Article 26.

relatif, c'est pourquoi le taux d'imposition est fonction de la valeur globale de la fortune du contribuable, disposition qu'ignore la législation virtuelle française.

La quotité de la taxe sur l'enrichissement est ainsi fixée en Allemagne :

*Besitzsteuer (1)*

| Pour un accroissement excédant |              |  | pour cent |
|--------------------------------|--------------|--|-----------|
| jusques et y compris.....      | 50.000 marks |  | 0,75      |
| 50.000 m. — — —                | 100.000 —    |  | 0,90      |
| 100.000 — — —                  | 300.000 —    |  | 1,05      |
| 300.000 — — —                  | 500.000 —    |  | 1,20      |
| 500.000 — — —                  | 1.000.000 —  |  | 1,35      |
| 1.000.000                      |              |  | 1,50      |

Si la fortune globale imposable dépasse :

|                  |                                           |
|------------------|-------------------------------------------|
| 100.000 m.       | le taux de l'impôt sera relevé de 0,1 0/0 |
| 200.000 — — —    | 0,2                                       |
| 300.000 — — —    | 0,3                                       |
| 400.000 — — —    | 0,4                                       |
| 500.000 — — —    | 0,5                                       |
| 750.000 — — —    | 0,6                                       |
| 1.000.000 — — —  | 0,7                                       |
| 2.000.000 — — —  | 0,8                                       |
| 5.000.000 — — —  | 0,9                                       |
| 10.000.000 — — — | 1,00                                      |

1. Si l'accroissement de fortune dépasse l'une des limites fixées au § 1<sup>er</sup> de l'article 25, la différence entre l'impôt calculé suivant le taux légal correspondant et l'impôt calculé suivant le taux immédiatement inférieur ne sera perçue que jusqu'à concurrence du montant qui peut être couvert par la moitié de la somme dépassant la dite limite et cela afin d'éviter les changements brusques de taux lorsque l'on passe d'une tranche d'imposition à l'autre.

*Kriegsbesitzsteuer (1)*

|                  |                                     |     |
|------------------|-------------------------------------|-----|
| Sur les premiers | 10.000 marks d'enrichissement       | 0/0 |
| Pour les         | 10.000 suivants pleins ou commencés | 5   |
|                  | 10.000                              | 10  |
|                  | 20.000                              | 15  |
|                  | 50.000                              | 20  |
|                  | 100.000                             | 25  |
|                  | 200.000                             | 30  |
|                  | 300.000                             | 35  |
|                  | 500.000                             | 40  |
|                  |                                     | 45  |

Sommes au-dessus du montant de l'accroissement. 50

2° Si la fortune a diminué de moins de 10 0/0 le tarif  
est de : 10/0

Dans la proposition de 1910 :

Pour un enrichissement de :

|                         |                                                   |
|-------------------------|---------------------------------------------------|
| 10.000 à 125 000 fr.    | 50 frs. + 1 0/0 sur la portion<br>supér. à 10.000 |
| 125.000 à 250.000 fr.   | 1.200 fr. + 2 0/0 — 125.000                       |
| 250.000 à 275.000 fr.   | 3.700 fr. + 4 0/0 — 250.000                       |
| 375.000 à 500.000 fr.   | 8.700 fr. + 6 0/0 — 375.000                       |
| 500.000 à 625 000 fr.   | 26.200 fr. + 8 0/0 — 500.000                      |
| Au-dess. de 625.000 fr. | 26.200 fr. + 10 0/0 — 625.000                     |

Ce tarif est doublé lorsque le fait générateur d'im-  
pôt est le décès du contribuable.

Dans le projet de 1914 :

|                                                        |     |
|--------------------------------------------------------|-----|
| Pour la fraction d'enrichissement comprise entre :     | 0/0 |
| 5.000 et 100.000 fr.                                   | 1   |
| 100.000 et 150.000 fr.                                 | 2   |
| 250.000 et 500.000 fr.                                 | 3   |
| 500.000 et 1.000.000 fr.                               | 4   |
| Au delà de 1.000.000 de francs est appliqué le taux de | 5   |

1. Article 10.

Ce taux est doublé ou quintuplé lorsque l'obligation d'impôt dérive de la mort du redevable.

Certains dégrèvements, inconnus des projets français, sont accordés par la loi allemande :

1° Au contribuable dont la fortune ne dépasse pas 100.000 marks et qui a à sa charge au moins trois enfants. Le dégrèvement est dans ce cas de 5 o/o du montant de l'impôt par enfant mineur au-dessus et y compris le troisième ;

2° A l'héritier mineur, descendant du *de cuius*, si l'héritage acquis, au cours de la période d'assiette, ne dépasse pas 50.000 marks. Le dégrèvement consenti est alors de 5 o/o du montant de l'impôt par année entière restant à courir jusqu'à ce que le contribuable ait vingt et un ans accomplis. Le dégrèvement total ne peut toutefois dépasser 50 o/o du montant de l'impôt (1).

Les projets français, bien que le projet Javal de 1914 tienne compte des charges de famille pour l'impôt sur le capital (2), ne consentent aucune déduction sur le montant de l'impôt. C'eût été pourtant l'occasion de faire application du principe de la personnalité.

## § 5. — L'Incidence légale

### Le débiteur légal de la taxe sur l'enrichissement

---

1. Article 27.

2. Article 10.

est, dans toutes les législations, celui qui n'étant pas exempté par une disposition législative formelle et habitant le pays, bénéficie d'un enrichissement impossible lors de l'apparition du fait générateur (1).

## § 6. — Modes de taxation

Pour la liquidation de la taxe sur l'enrichissement, la loi prévoit la collaboration de l'administration avec le redevable qui a, de ce fait, en général, à supporter de nombreuses obligations.

1. — *Le devoir du contribuable et des tiers.* — La base de la liquidation se trouve fournie par une déclaration du contribuable (2) : celle-ci doit généralement exposer la situation globale de fortune et quelquefois même l'état détaillé de ses divers éléments avec indication de la valeur de chacun d'eux (3).

D'accord sur le principe, les législations envisagées divergent sur son application : en Allemagne la déclaration est obligatoire (4) ; en France, elle est facultative (5). Devant être fournie sous certains

---

1. Loi allemande, article 11, proposition Javal 1910, articles 5 et 8, projet Javal, 1914, art. 11 et 9.

La loi allemande de 1916, astreint à l'impôt les habitants des pays envahis (art. 12, *in fine*).

2. Article 52 loi allemande ; article 1<sup>er</sup> proposition 1910 article 12 et 13, projet 1914.

3. Article 53, loi allemande (disposition obligatoire), articles 12 et 13, projet 1914 (facultative).

4. Articles 52 et 54 loi allemande.

5. Article 1<sup>er</sup>, proposition 1910 ; art. 12, projet 1914 et article 18.



délais dans la loi allemande et dans le projet Javal de 1914 (1), elle peut être faite par le contribuable quand bon lui semble, dans la proposition de 1910 (2). Cependant, en France, lorsque le fait générateur d'impôt est le décès du redevable, la déclaration devient obligatoire et est renfermée dans un terme de rigueur (3). Des obligations subsidiaires incombent au contribuable dans la loi allemande ; c'est ainsi qu'il est tenu de mettre à la disposition des agents du fisc ses livres de commerce ou livres d'ordre, les contrats, les obligations, quittances d'intérêt et toutes autres écritures pouvant offrir un intérêt au point de vue de l'établissement de l'assiette (4). Le redevable peut même être contraint, s'il est propriétaire d'un bien-fonds habité, d'indiquer à l'Administration, sur simple réquisition, les noms, professions, les lieux et dates de naissance des habitants du bien-fonds. Les chefs de foyers sont à cet effet astreints de donner les renseignements voulu au propriétaire (5).

Seule de tous les textes considérés, la loi allemande prévoit des obligations pour les tiers. Ceux-ci

---

1. Article 54, loi allemande et 52, qui renvoie à une réglementation administrative, article 12, projet 1914.

2. Article 1<sup>er</sup> et article 3, mais pas plus d'une déclaration par trimestre, n'est admise.

3. Article 8, proposition 1910, et article 19, projet 1914 qui renvoie à la législation relative aux mutations à titre gratuit.

4. Article 57.

5. Article 51.

simples particuliers (1) ou ayants cause du redevable défunt (2), notaires, autorités des Etats confédérés et des communes (3), présidents ou directeurs de sociétés (4), sont tenus de livrer à l'Administration tous documents et renseignements qui faciliteront sa tâche.

2. — *Le devoir de l'Administration.* — Documentée de pareille façon, l'Administration a cependant un rôle à remplir. Elle doit vérifier les données qui lui sont fournies par la déclaration du contribuable (5) et peut même opposer un chiffre supérieur en se fondant sur les renseignements parvenus à sa connaissance (6). Lorsque, et c'est un cas qui peut se présenter uniquement dans le projet français de 1914 (7), le contribuable n'a souscrit aucune déclaration, l'Administration est en droit de l'imposer sur le montant total de sa fortune tel qu'il ressort des renseignements provenant de l'enregistrement des actes, des contrats, des jugements, des déclarations ou des rôles des contributions directes (8).

---

1. Article 56.

2. Article 62.

3. Article 61 et 63.

4. Article 58-3°.

5. Loi allemande, art. 55; projet Javal 1914, art. 14, 15, 18.

6. Article 14, *in fine*, projet Javal 1914 et article 55 *in fine* loi allemande.

7. En effet, c'est le seul texte qui, ne rendant pas la déclaration obligatoire, astreint cependant le contribuable au paiement de l'impôt.

8. Articles 18 et 14.

Après que l'assiette de l'impôt a été ainsi déterminée, l'Administration doit notifier au contribuable le montant de sa dette (1).

La proposition Javal de 1910 ne contient aucune disposition relative au rôle de l'Administration, la déclaration du contribuable étant facultative et devant servir de base à l'imposition au cas même où elle serait jugée insuffisante (2).

3. — *Le droit du contribuable à l'encontre de l'Administration.* — Le contribuable a besoin de garanties qui contre-balancent les pouvoirs, extrêmement étendus, conférés par la loi à l'Administration pour la liquidation de la taxe sur l'enrichissement. Il a tout d'abord le droit de contester et de faire reviser par les tribunaux compétents (judiciaires en France) (3), les évaluations administratives qui se substituent au chiffre, par lui donné, de sa fortune (4). Mais il est pour lui d'autres dangers à craindre qu'une surévaluation du montant de sa fortune : L'Administration, en possession de tous les renseignements utiles à la détermination de son avoir, pourrait en abuser en vue de fins fiscales. Les

---

1. Loi allemande, article 65 : au cas où l'enrichissement ne serait pas imposable, l'avis d'imposition est remplacé par un avis de situation qui indique l'état de fortune qui doit servir de base à l'établissement ultérieur d'une assiette.

2. Article 1<sup>er</sup>.

3. Projet 1914, article 22 ; en Allemagne : indéterminées, art. 66.

4. Projet 1914, articles 14 et 18 ; loi allemande, articles 66 à 69.

législations étudiées ne garantissent que fort mal et dans des cas exceptionnels (1) le contribuable à cet égard. Elles recommandent au contraire l'emploi de ces données abusivement obtenues, pour la fixation de l'assiette d'autres impôts (2).

Il y a lieu encore de protéger le contribuable contre les indiscretions qui peuvent lui être préjudiciables : à cet effet, les agents du fisc qui, de par leur profession, sont amenés à connaître le montant de sa fortune, sont, sous peine de sanctions sévères, tenus au secret professionnel (3).

4. — *Les sanctions.* — Des pénalités sont prévues, à l'encontre du contribuable qui ne ferait pas dans les délais voulus, de déclaration, qui donnerait sciemment à l'Administration des renseignements reconnus inexacts, incomplets, ou frauduleux. La loi allemande sévit contre les contrevenants au moyen de peines allant de la simple surtaxe fiscale en cas de retard (4), à l'amende (5), pour aboutir à la prison (6), en cas de déclaration frauduleuse, frus-

---

1. Projet 1914, art. 16 ; loi allemande, art. 64 § 3.

2. Projet Javal 1914, art. 16 (droit de mutation à titre gratuit) ; loi allemande, article 64 § 3 (impôts directs) ; proposition Javal 1910, article 9 (successions, impôts sur le capital ou sur les revenus), voir p. 410 et 411, note 1.

3. Loi allemande, articles 64 et 82 ; proposition Javal 1910, art. 3 § 5 ; projet Javal, 1914, art. 23 § 2.

4. Loi allemande, articles 54, 60.

5. Art. 76, 78, 83.

6. Art. 77.

trant le Trésor de plus 10 o/o du montant de l'impôt. Des pénalités similaires, hormis la prison, sont applicables aux tiers qui tenteraient d'échapper à la contrainte légale (1). Les projets français ne prévoient aucune sanction pénale, mais soumettent à un droit fortement majoré les enrichissements qui se produisent entre la dernière déclaration, faite par le redevable, et son décès, à un moment où, par suite des dispositions fiscales en vigueur, l'actif net de sa fortune est très certainement déterminé (2). Le législateur (3) espère ainsi, en particulier, dans sa proposition de 1910, où la déclaration est facultative et non contrôlable, forcer les contribuables à faire des déclarations et à y porter des énonciations véridiques (4).

### § 7. — Modes de perception

La perception est faite en Allemagne comme en matière de contributions directes ou de douanes (5),

---

1. Articles 56, 58, 62, 81, 83.

2. Proposition 1910, art. 8, projet 1914, art. 19. La proposition 1910 prévoit aussi une sanction de ce genre à l'encontre des redevables qui font leur déclaration originelle en retard; voir art. 6.

3. La contribuable ne peut pas frauder en majorant la quotité actuelle de sa fortune, puisque d'après l'article 9, proposition 1910 et l'article 16, projet 1914, le fisc a le droit de tirer présomption de ce chiffre pour taxer les successions, les mutations à titre gratuit, le capital ou les revenus.

4. Voir rapport Javal 1910, pp. 35-37; 1914, pp. 64-66.

5. Articles 48-50.



en France comme en matière d'enregistrement (1).  
L'impôt est quérable et portable (2).

Comme il s'agit d'un impôt sur le capital, perçu généralement à un moment où l'enrichissement n'est pas réalisé, les textes législatifs autorisent des paiements échelonnés (3). La proposition de 1910 fait seule exception à cette règle (4) en exigeant le paiement intégral dans le mois qui suit l'arrivée du fait générateur.

La loi allemande consent même des délais de grâce (5) ou des échelonnements supplémentaires (6) lorsque la perception de l'impôt dans les délais légaux doit être cause d'une gêne considérable. Le bénéfice de ces termes peut être subordonné à l'octroi, par le contribuable, de garanties au Trésor et

---

1. Proposition 1910 : art. 6 § 2 : projet 1914 : art. 20 § 1.

2. Projet 1914, art. 5.

3. Loi allemande de 1913, art. 70 : le montant annuel de l'impôt sera acquitté par fractions égales, semestrielles ou trimestrielles. Si le montant annuel de l'impôt est inférieur à 5 marks, le paiement se fera en une fois : loi allemande 1916 art. 31 : versement 1/3 trois mois après l'avis d'imposition, 1/3 avant le 1<sup>er</sup> mai 1917 et 1/3 avant le 14 mars 1918.

Projet 1914, art. 20 § 2 : le redevable a faculté de se libérer, moitié avant l'expiration du premier semestre et les deux derniers quarts avant l'expiration de chacun des deux derniers trimestres de l'année d'imposition. Dans les deux textes on stipule que le contribuable peut toujours se libérer intégralement en un seul versement. La loi allemande prévoit l'obligation de payer l'impôt dans des cas spéciaux : assiette insuffisamment élevée, ou décès du contribuable, ou si l'obligation de payer l'impôt cesse de toute autre manière au cours d'une période d'assiette, art. 73 et 74.

4. Article 6 § 1.

5. Trois ans au maximum.

6. Sur la période de perception actuelle et sur la suivante.

est retiré lorsque celles-ci ne sont pas fournies ou quand les motifs, pour lesquels il avait été accordé, ont disparu (1).

Les recours habituels par voie gracieuse en remise ou détaxe et par voie contentieuse en décharge ou en réduction sont ouverts aux redevables qui se prétendent lésés.

L'Administration jouit de pouvoirs de contrainte à l'encontre du contribuable qui ne paye pas dans les délais légaux : l'échelle des peines va de la simple surtaxe fiscale à l'amende (2) et à la vente forcée (3).

La loi allemande dispose enfin que le droit du Trésor à exiger le paiement de l'impôt se prescrit par quatre ans. Cette clause, absente des textes français est destinée à mettre le contribuable à l'abri de la négligence de l'administration (4).

Le rendement réel de l'impôt sur l'enrichissement est mal connu, les deux propositions françaises

---

1. Article 71.

2. Article 83 loi allemande 1913.

3. Article 72 loi allemande 1913, *a contrario* et art. 12 § 4. Une garantie originale est fournie à l'administration par l'art. 12 § 3 de la loi de 1916 : le contribuable qui va établir sa résidence ou son domicile à l'étranger doit avant son départ fournir caution à l'administration des sommes par lui dues à titre de taxe sur l'enrichissement. Il en est de même si, suivant certains indices, il appert que le contribuable transfère ses biens à l'étranger.

4. Article 75 loi allemande.

n'ayant pas eu de suite, et la perception de l'impôt allemand n'ayant commencé qu'en temps de guerre.

On espérait cependant de cette imposition une productivité assez grande, comme en font foi les prévisions : la taxe devait rendre au maximum, aux dires de son auteur, une somme de 100 à 125 millions d'après la proposition de 1910 (1), d'après celle de 1914, seulement 30 millions (2). Le produit de l'impôt allemand était évalué à 125 millions (3) en 1916 et à 90 millions pour 1917 (4) ; celui de la surtaxe de guerre à 1.250.000 francs en 1917 (4). Il semble que la taxe sur l'enrichissement doive être moins instable dans son rendement que celle sur la plus-value immobilière, son assiette étant beaucoup plus large. Toutefois, le législateur français doute de cette régularité, puisqu'en 1910 il refusait de faire entrer au compte du budget général le produit de cet impôt qu'il affectait spécialement à l'amortissement de la dette (5).

L'impôt sur l'enrichissement apparaît donc de réa-

---

1. Rapport Javal 1912, p. 25.

2. Rapport Javal 1914, p. 61.

3. Rapport Javal 1914, p. 60.

4. *Bull. Stat. et Législ. comparés*, juin 1917 : il est à remarquer que ce rendement comprend celui de l'impôt sur les bénéfices de guerre.

5. Article 13, proposition Javal 1910.

Loi allemande 1916, art. 38.

lisation possible, mais frappant l'épargne de façon continue, il risque de décourager l'esprit d'économie du travailleur (1) aussi bien que du capitaliste et de favoriser le gaspillage et l'imprévoyance.

A notre point de vue l'impôt sur l'enrichissement présente un intérêt réel : atteignant la plus-value globale, il dévoile la technique qui convient à une taxation globale des plus-values.

Toutefois il faut, pour passer de l'impôt sur l'enrichissement à l'impôt global sur la plus-value, ne pas oublier d'éliminer tous les éléments qui, concourant à l'enrichissement, sont étrangers à la plus-value : donations épargne, gains de fortune, etc. Sous ces réserves il vient s'associer aux impôts sur

---

1. Rapport Javal, p. 20. L'auteur, pour échapper aux reproches, distingue l'épargne du travail et l'épargne du capital ; cependant toutes deux, faites d'abstention et toutes deux frappées par son impôt. D'ailleurs il n'aime pas la thésaurisation ; il écrit p. 10 et 11 : « L'impôt sur le revenu a le tort de frapper le revenu du travailleur qui ne thésaurise pas, de prélever une dime sur celui qui, en pleine vigueur de corps et d'esprit, sert son pays, à la loi par production intensive, par les charges qu'il assume allègrement, enfin par la libéralité avec laquelle il rend à la communauté, par sa dépense, l'argent que lui valurent son effort et son talent.

M. Javal écrit un très joli morceau sur l'imprévoyance, il oublie un peu trop que l'épargne qu'il condamne est créée aussi bien que le revenu dont elle n'est que partie, par le travail et par l'abstention de jouir, qualité plus rare encore, il oublie que l'épargne est source de revenus ultérieurs et surtout que l'accumulation des richesses est un agent indispensable du progrès social. L'enrichissement n'égale pas la thésaurisation, mais comprend à la fois ce dernier terme et l'épargne qui est source de toutes les richesses ultérieures.

la plus-value immobilière et sur la plus-value des profits, pour contribuer à l'ébauche d'une théorie générale de l'impôt sur la plus-value quelle qu'elle soit.



## CHAPITRE IV

### THÉORIE D'UN IMPOT GÉNÉRAL SUR LA PLUS-VALUE

---

La plus-value sert déjà de matière imposable, mais ne figure pas au nombre des ressources habituelles des budgets : rares sont les pays qui ont adopté la taxe sur la plus-value immobilière, dont la base trop étroite n'assure qu'un rendement minime. Avec une productivité satisfaisante et une application plus étendue, la taxe sur la plus-value des profits (1) n'apparaît pourtant que comme un impôt de circonstance. Les impôts sur l'enrichissement, le capital et le revenu, atteignent bien la plus-value, mais ne la traitent pas en matière imposable distincte.

Des prélèvements si restreints ne sauraient épuiser ce que la plus-value peut offrir de ressources à l'impôt ; cependant le législateur persiste à son égard dans une abstention qui étonne.

---

1. Contribution sur les bénéfices de guerre.

Pas plus que les autres sources de richesse, la plus-value ne doit échapper à l'impôt, sa légitimité ne saurait la rendre intangible. L'existence de moins-values, concomitantes ou ultérieures, ne suffit pas à justifier son exemption (1). Une taxe à tarif modéré laisse au propriétaire une marge de profits suffisants pour lui assurer la compensation des pertes qu'il peut subir (2).

La plus-value semble au contraire se prêter favorablement à l'impôt. Cependant, comme elle se présente sous l'aspect d'un phénomène de très vaste ampleur, qui, toutefois, conserve dans ses aspects divers une unité relative, elle ne peut appeler qu'une taxe à portée générale (3). Si l'on en croit Wagner : « la capacité de prestation s'abaissant, et s'abaissant plus que proportionnellement avec la prédominance du facteur travail et s'élevant plus que proportionnellement quand ce facteur n'est pas prédominant » (4), la plus-value, gain de fortune, constitue

1. Pour légitimer l'appropriation, sont mis en jeu des arguments qui ne portent pas à l'encontre de la taxation, celui-ci ne compromettant jamais par son application les principes de droit en vigueur. Voir chapitre IV, 1<sup>re</sup> partie.

2. Dans tout régime fiscal, l'Etat oblige bien le contribuable au sacrifice d'une partie de ses revenus, sans jamais songer à l'indemniser au cas où son bilan se traduirait par un déficit.

3. Voir chapitre III, 1<sup>re</sup> partie. On s'expliquerait mal un impôt partiel sur la plus-value qui frappant certaines, en laisserait d'autres indemnes, toutes les plus-values étant de même nature.

4. *Traité de la Science des Finances*, trad. Ronjat. Giard et Brière, Paris, 1909, t. II, § 184, p. 260. Voir aussi sur les avantages tirés de l'équité fiscale que l'on prête à la plus-value : Théorie de l'imposition suivant l'intérêt. Von Hœchel, *Lehrbuch der Finanzwissenschaft*, I,

une matière imposable séduisante. Par l'étendue naturelle de sa base et par la tarification élevée dont elle est susceptible, elle permet d'escompter de la taxe un rendement à la fois productif et stable (1).

En temps d'épreuves, à un moment où, par suite du resserrement de la richesse, le rendement des autres impôts fléchit, on peut espérer non seulement d'un impôt sur la plus-value de la stabilité, mais encore une productivité plus grande : la guerre actuelle caractérisée par une abondante apparition de plus-value (2) en a donné la preuve.

L'imposition généralisée des plus-values ne se

---

p. 444; Biermer, *Die indirekte und die direkte Wertzuwachssteuer*, Giessen, 1910; Strutz, *Betrachtungen für Reichszuwachssteuer*. Théorie de la taxation suivant les facultés : Perin, *Die Problem des un verdienten Wertzuwachses*, Wien, 1912; Wagner, *op. cit.*, t. II, p. 260; ib. *Die finanzielle Mitbeteiligung der Gemeinden an kulturellen Staatseinrichtungen und die Entwicklung der Gemeindeeinnahmen*, Iena, 1904, p. 52; Meyer, *Die Principien der Gerechten Besteuerung*, Berlin, 1884, p. 354, 361, 367; Eberberg, *Finanzwissenschaft*, 9<sup>e</sup> Auf., Leipzig, 1908, p. 295; Bredt, *Die Wertzuwachssteuer an Grundstücken und seine Besteuerung in Preussen*. Berlin, 1907, p. 55; Kumpmann, *die Wertzuwachssteuer*, p. 23; Neumann, *Zur Gemeindefsteuerreform in Deutschland*, Tübingen, 1905, pp. 37, 41; Pabst, *Zur Beseitigung des kommunalen Grund und Gebäudessteuer in Zeitschrift für die gesammte Staatswissenschaft*, 1900, p. 114; ib., *Die Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses*; *Von Grund und Boden*, in: *Jahrbücher für national Ökonomie und Statistik*, III, p. 25 (Bund, 1903, p. 350 et suiv.).

1. Cette conclusion s'impose bien que les impôts sur la plus-value, immobilière apparaissent instables; car, avec un impôt général sur la plus-value, englobant toutes les manifestations de plus-value, il se produit dans l'ensemble une compensation des irrégularités en sens contraire et de l'instabilité généralisée dérive une stabilité relative; voir pour les faits, chapitre I<sup>er</sup>, 1<sup>re</sup> partie.

2. Voir chapitre I<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> partie : rendement de l'impôt sur les bénéfices de guerre.

heurte donc à aucune objection de principe. D'où vient alors l'abstention singulière du législateur ? de la difficulté d'organiser l'impôt ou de la crainte de répercussions fâcheuses ?

### § 1. — Modes d'organisation

PREMIÈRE PROPOSITION. — *La plus-value peut apparaître incorporée au revenu ou au capital ; pour la taxer il faut choisir l'une ou l'autre de ces deux bases d'imposition.*

Il est trop évident que ce choix n'a pas à intervenir : lorsque la plus-value affecte des richesses qui, de nature ou accidentellement, ne produisent pas de revenus : terres incultes parcs, jardins, collections, objets mobiliers consommables, etc., ou qui ne supposent pas l'existence d'une valeur en capital : rémunération du travail.

Pour les plus-values des terres et des valeurs mobilières, il est préférable de recourir à une imposition en capital : ces instruments se valorisent en effet, au minimum, en fonction de leurs rendements, mais leurs revenus ne s'établissent pas toujours sur leur valeur en capital. Le fait est particulièrement fréquent en Bourse par suite de la spéculation (1) :

---

1. On explique facilement cette différence entre le revenu et le capital : la valeur en capital dépend en effet des tractations en Bourse, influencées par de multiples considérations, tandis que la fixation du revenu dépend du Conseil d'administration qui a égard uniquement à la situation financière de l'entreprise.

Pour un dividende resté stationnaire à 10 francs, soit 4 0/0 de la valeur d'émission, les actions de la « Compagnie Parisienne de Distribution d'Electricité » sont cotées successivement :

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| En 1909 : 386, 89 | 1912 : 580, 86 |
| — 1910 : 406, 06  | 1913 : 664, 34 |
| — 1911 : 406, 36  |                |

accusant ainsi une importante plus-value.

Pour les valeurs mobilières à revenus fixes, obligations ou rentes, il ne peut être question d'une autre base d'imposition que le capital.

Le procédé contraire se recommande pour la taxe sur la plus-value des profits, dont l'évaluation en capital présenterait des difficultés.

La faculté qu'a la plus-value d'apparaître sous forme de capital et de revenu, créant une dualité de bases d'imposition n'est pas sans inconvénients :

1° Elle rompt l'unité de l'impôt et rend impossible la réalisation d'un impôt global ;

2° Elle viole la règle de l'uniformité de l'impôt en donnant matière aux doubles impositions.

Il en est ainsi lorsque le revenu est un produit et constitue par là-même un capital : supposons une taxe sur la plus-value, s'étendant à toutes les manifestations du phénomène. Le produit aussi bien que l'instrument de production y seraient assujettis, bien que la valorisation de l'un dérive de celle de l'autre ou réciproquement.



DEUXIÈME PROPOSITION. -- *La plus-value étant l'excédent de valeur accusée par une richesse à deux époques successives données, asseoir un impôt sur la plus-value consiste à découvrir la valeur antérieure et la valeur actuelle d'une même richesse et à les comparer.*

*La recherche de ces valeurs peut intervenir, soit à des époques fixes, déterminées à l'avance par la loi, soit à l'occasion d'un acte de mutation.*

Une même technique ne convient ni à toute catégorie de richesses, ni indistinctement au calcul de la valeur antérieure et à celui de la valeur actuelle.

*Détermination de la valeur antérieure.* — La taxation de certaines sources de plus-values paraît déjà extrêmement difficile ou même impossible. Il en est ainsi pour toutes sources de plus-values dont l'existence précaire ou dissimulée ne permet pas de rechercher dans le passé, même le plus proche, un terme de comparaison. Les produits consommables, notamment se refusent par essence à toute évaluation rétrospective. La seule indication, que l'on pourrait obtenir sur leur valeur antérieure, résulterait des prix moyens enregistrés dans les mercuriales. Mais pareille notion, réduisant à un type moyen tous les produits de quelque qualité qu'ils soient, serait trop imprécise pour asseoir un impôt.

Cet inconvénient se traduit même en une impossibilité absolue lorsqu'il s'agit de la rémunération

du travail salarié. Comment en effet suivre l'évolution du salaire de l'ouvrier qui occupe avec une mobilité très grande des emplois successifs dans des industries et des localités diverses ?

On parvient toutefois le plus souvent à dégager la valeur antérieure (valeur de base) au moyen d'évaluations générales ou occasionnelles.

Seule la propriété immobilière se prête à une réalisation pratique de ces deux techniques : la seconde se recommandant par sa simplicité (1) et la première par sa plus grande exactitude. On remarque cependant qu'une évaluation générale est toujours chose délicate et entraîne de très gros frais.

La valeur de base des valeurs mobilières ne peut être relevée au cours des transactions qu'elles subissent : ces transactions, ne provoquant aucune mesure d'enregistrement, ne sont en effet pas susceptibles d'acquiescer date certaine. L'évaluation générale s'impose donc. L'opération qui n'offre aucune difficulté pour les valeurs cotées à l'époque envisagée, en présente au contraire de très graves pour toutes les autres.

Pour les objets mobiliers dont l'existence, en géné-

---

1. On remarque que souvent il est impossible de remonter très loin en arrière pour rechercher une mutation qui serve de base. Une limite extrême, à partir de laquelle on procédera à une évaluation, doit être fixée pour les biens qui n'ont pas subi de récentes mutations.

ral, ne se manifeste pas extérieurement, l'imperfection des deux systèmes est évidente,

Les profits et les rémunérations du travail qui, de nature, sont périodiques, ne supportent qu'une évaluation à date fixe.

L'évaluation générale sera donc le procédé imposé normalement par les circonstances.

Le législateur devra décider à quelle époque elle aura lieu et envisager la question de rétroactivité de l'impôt (1).

En adoptant comme terme de comparaison une valeur antérieure à la mise en vigueur de l'impôt, le législateur en consacre la rétroactivité et frappe une plus-value dont les propriétaires escomptaient l'entière jouissance. Il porte atteinte aux situations acquises et compromet ainsi les sûretés réelles dont peut se trouver grevée la richesse valorisée. Le danger, à vrai dire, n'est grave que pour l'imposition des plus-values immobilières (2) : un terrain vaut 100 en 1905 et 150 en 1913, on espère en tirer 200 vers 1920. Un prêt hypothécaire est consenti au propriétaire sur la base de 200. En 1919, le terrain est vendu à ce prix, le prêt est remboursé, mais il ne

---

1. Si les circonstances n'avaient pas fait écarter les évaluations occasionnelles, au cas où l'on aurait recouru à elles, la rétroactivité aurait été implicitement reconnue à l'impôt.

2. Ainsi pour les valeurs mobilières les avances ne sont jamais consenties sur l'intégralité de la valeur cotée, à plus forte raison ne le sont-elles pas sur une plus-value problématique.

reste rien au propriétaire qui devra cependant payer l'impôt (1). L'inconvénient serait évité si les plus-values, couvrant une garantie réelle étaient exemptées, mais les évasions seraient alors facilitées puisqu'il suffirait de grever une propriété pour échapper à la taxation (2).

Choisir une valeur de base ayant effet rétroactif dans un système d'évaluation générale, aboutit souvent à l'emprise de plus-values qui ne constituent pas pour l'assujetti un don gratuit : la date de base étant 1914, un immeuble valant alors 1.000 est vendu en 1917 1.500 et imposé en 1919 au titre de la plus-value sur une somme de 2.000. La plus-value imposable serait de 1.000, soit 100 o/o, alors que le bénéfice réalisé par le détenteur actuel, qui paiera l'impôt, n'est que de 500, soit 33,33 o/o. Le poids de cette objection s'est très fortement accusé pendant la guerre où les plus-values se sont signalées multiples et intenses et où, par conséquent, la situation précédente s'est trouvée très généralisée.

Il faut en outre remarquer qu'il est délicat tant pour l'Administration que pour les assujettis eux-mêmes, de déterminer avec le recul de plusieurs

---

1. Le fait s'est produit et a été relaté par le *Deutsche Tageszeitung*, 1913, n° 404.

2. Voir Fallon, *op. cit.*, p. 403, 404, qui propose cependant un moyen terme : on pourrait exempter les objets, grevés avant l'application de l'impôt, du montant de la garantie qui les affecte ; ainsi les prêteurs se trouveraient pour l'avenir prévenus du danger qu'il y a à prêter sur la base d'une plus-value toujours incertaine.

années, le montant du revenu ou du capital sur lequel s'est manifestée depuis la plus-value imposable : les éléments de calcul manquent ou ont pu disparaître (1).

Par contre, choisir comme valeur de base une valeur actuelle, supprimer à l'impôt toute portée rétroactive, c'est en temps ordinaire retarder pour une longue période la productivité de l'impôt ; à notre époque où il semble que les prix aient atteint un niveau qui ne sera plus guère dépassé, c'est s'interdire, pour toute période prévisible, d'en retirer quelques ressources.

Les deux systèmes se soutiennent. Les Gouvernements ont toujours eu tendance à faire prédominer les considérations utilitaires et souscrivent en général à la rétroactivité. Dans les circonstances actuelles, il ne saurait en être différemment, mais les inconvénients très réels de ce régime rendent incertains à tous égards les résultats d'un pareil impôt.

La valeur initiale ainsi fixée est-elle définitive ou devra-t-elle se modifier au cours des perceptions ultérieures de l'impôt ? La pratique adopte généralement le second système, le premier est seulement consacré par la commission d'études financières de l'Etat de New-York. La mobilité de la valeur de base

---

1. Ainsi une valeur mobilière peut apparaître sur le marché postérieurement à la date choisie comme valeur initiale, de même pour une entreprise qui se crée après cette même date ; voir aussi des cas d'impossibilité absolue, p. 455.



permet de n'atteindre que la plus-value acquise, mais a l'inconvénient de rendre l'impôt irrégulier et de le diversifier à l'excès. Le procédé contraire (1) est toutefois le seul qui convienne au cas où un impôt sur la plus-value serait institué pour l'après guerre et dans l'hypothèse très probable où le mouvement général des prix atteindrait son maximum en 1919(2). Supposons une valeur de base égale à 100 en 1914 et les prix successifs de 150, 125, 110 enregistrés en 1919, 1924 et 1929. Dans le cas de la fixité de la valeur de la base, la plus-value, bien que décroissant sans cesse, subsiste continuellement ; dans l'autre alternative, la perception de la taxe cesserait dès 1919, la plus-value relative disparaissant ensuite.

Les difficultés indéniables que suscite la recherche de la valeur de base ne se manifestent qu'à l'occasion de la première perception : pour les prélèvements ultérieurs, la valeur de base, si imparfaite qu'elle soit, se trouve connue : elle l'est dans l'hypothèse de la fixité, par l'évaluation initiale. Dans l'hypothèse de la variabilité elle est mise en évidence par l'évaluation qui a été opérée lors de la dernière perception d'impôt.

---

1. Il a l'inconvénient grave de frapper des plus-values dont ne bénéficie pas toujours intégralement le détenteur actuel.

2. Le raisonnement ne s'applique pas, bien entendu, aux richesses qui ont accusé des moins-values pendant la guerre : ex., valeurs mobilières à revenus fixes et en général l'ensemble des valeurs mobilières.

*Détermination de la valeur actuelle.* — Le calcul de la valeur actuelle se place à l'arrivée du fait générateur d'impôt (1): celui-ci peut, soit être subordonné à la volonté de la Puissance publique et avoir le caractère d'un terme légalement fixé, soit dépendre du hasard ou de la volonté du contribuable et être ainsi une condition potestative ou casuelle. Dans le premier cas l'impôt est direct, dans le second indirect.

Le fait générateur doit être organisé de telle façon que, étant donnée la nature de la richesse envisagée, les opérations de recouvrement soient rendues aussi faciles que possible.

L'estimation de la valeur actuelle des profits et des salaires ne peut être que périodique à raison même de la régularité de leurs échéances (revenus annuels, mensuels, hebdomadaires ou journaliers). Les valeurs en capital offrent par contre à l'autorité fiscale le choix entre les deux systèmes. Parfois, il est vrai, on n'aboutira à aucune solution et l'imposition apparaîtra alors irréalisable dans la pratique. Il en est ainsi pour les valeurs mobilières. On ne rencontre cependant aucune difficulté à déterminer leur valeur actuelle (2) dans l'une ou l'autre alternative, puisqu'elle se trouve enregistrée par une cote officielle,

---

1. Rappelons que le fait générateur d'impôt est cet événement futur et incertain qui donne réellement naissance à la créance du Trésor.

2. Au moins pour les valeurs ayant un marché officiel.

Seule la saisie de la matière imposable demeure impossible. Prendra-t-on un fait générateur généralement fixé ? C'est courir le risque de ne pouvoir pénétrer le secret des portefeuilles particuliers ; c'est encore, la valeur de base étant elle-même fixe, s'interdire la perception des plus-values intermédiaires qui, dans un milieu aussi sensible que la Bourse, sont nombreuses et souvent importantes, c'est enfin et surtout influencer aux abords de la date terminale les mouvements des cours dans le sens de la baisse, c'est anéantir par avance la réalité de l'impôt. Prendra-t-on au contraire un fait générateur occasionnel : c'est permettre l'évasion de la matière fiscale par le moyen des titres au porteur qui se transmettent par simple tradition. La conversion obligatoire en titres nominatifs éviterait cette fuite, mais les conséquences qu'elle aurait, dépasseraient sans doute de beaucoup l'utilité de l'impôt.

Le calcul de la valeur terminale des objets mobiliers met aussi en cause la possibilité de leur taxation. L'impôt direct, présupposant une évaluation générale, est inopérant ; comment, en effet, saisir la matière imposable qui demeure couverte par l'inviolabilité du domicile particulier, comment lui attribuer une valeur ? L'impôt indirect n'offre pas non plus de grandes facilités de réalisation : les transactions entre particuliers qui servent de fait générateur, ne se manifestent en général pas extérieurement et ne

sont donc pas susceptibles d'être connues de l'Administration. Les mutations à cause de mort et les ventes aux enchères publiques sont les seules éventualités où la matière imposable se divulgue. L'application de l'impôt serait par le fait très limitée.

La taxation des plus-values immobilières peut s'opérer sous forme directe ou indirecte. La pratique des Etats consacre de préférence ce dernier système tandis que la technique fiscale recommande le précédent. Le choix des faits générateurs occasionnels a l'avantage évident d'éviter les opérations délicates et onéreuses d'une évaluation périodique, mais ne répond pas à la portée générale de l'impôt. Les biens de mainmorte, qui ne se prêtent pas aux transactions, les mutations à titre gratuit qui ne donnent aucune notion sur la valeur vénale, ne devant cependant pas être exemptés de l'impôt (1), requièrent une évaluation. Même en cas de mutation à titre onér eux, si l'Administration se refuse à admettre sans contrôle la déclaration du contribuable ou si le propriétaire s'abstient d'aliéner son fonds, les données relevant de l'acte de transmission sont sans valeur.

La taxe périodique réalise au contraire l'unité d'imposition et n'oblige pas, comme l'impôt indirect, à une détermination souvent délicate des

---

1. Ces exemptions favorisent en effet les tentatives de fraude en poussant soit à la constitution de sociétés immobilières, soit aux apports en société, soit aux donations fictives.

faits juridiques qui tiendront lieu de faits généra-teurs.

A tarif égal, elle serait plus productive que lui et à rendement égal (1) moins lourde à supporter. On prétend il est vrai qu'elle frappe des plus-values non encore réalisées, mais l'impôt indirect n'en fait-il pas autant lorsqu'il saisit des plus-values à l'occasion d'une mutation à titre gratuit ou en cas de paiement à terme, d'échange sans soulte, d'insolvabilité de l'acheteur ? Du reste ce reproche n'est guère fondé, puisqu'en définitive la perception de plus-values non réalisées ne constitue qu'un paiement anticipé sur un bénéfice réalisable ultérieurement à la volonté du contribuable (2).

Si le fait générateur de l'impôt est subordonné à la volonté de la Puissance publique, celle-ci aura encore à décider la durée de la période d'imposition. L'intervalle séparant la valeur initiale de la valeur terminale, doit être calculé par rapport aux richesses envisagées : il ne sera toutefois ni trop bref, afin d'éviter le renouvellement fréquent des frais et les difficultés d'évaluation, ni trop long afin de faciliter la comparaison des deux termes.

*Comparaison de la valeur de base et de la valeur*

---

1. Rendement plus stable aussi, car pour l'impôt indirect l'instabilité même de l'impôt sur la plus-value s'aggrave par l'inégale répartition des mutations dans le temps.

2. Rappelons qu'en général l'impôt direct synthétise la solidité et l'impôt indirect l'élasticité de rendement et la facilité de perception.



*terminale.* — La comparaison de la valeur de base et de la valeur terminale se résume généralement en une simple soustraction dont le reste est la plus-value brute. Parfois, cependant, lorsque les deux valeurs rapprochées ne sont pas de même nature, l'opération devient impossible : il en est ainsi souvent en matière de rémunération du travail. Supposons, par exemple, un fonctionnaire, à traitement annuel de 5.000 francs : il aura droit de plus, après un certain nombre d'années de service, à une retraite et sera susceptible d'obtenir des distinctions honorifiques. Il abandonne les avantages qui lui sont offerts pour un émoulement double dans l'industrie. Les rémunérations successives qu'il reçoit pour son travail ne sont évidemment pas comparables. Il en est de même pour le salaire de l'apprenti qui, devenu maître en son art, gagne beaucoup plus. L'autorité fiscale rencontre là une source de difficultés et d'injustices qu'elle ne peut ni négliger ni éviter.

La plus-value brute ne constitue du reste pas la matière imposable recherchée, pour y parvenir il faut en dégager la notion de plus-value « strictement non gagnée » (1) et pour ce faire, en écarter tous les éléments qui dérivent de l'activité personnelle du bénéficiaire. La ventilation entre ces deux espèces de plus-value est délicate : elle comporte une suite de

---

1. D'après l'expression de M. Lloyd George dans son Budget Speech du 29 avril 1909.

corrections tant sur les valeurs initiales et terminales que sur la plus-value brute elle-même. On devra choisir avec soin les facteurs sur lesquels se feront les imputations afin d'éviter de modifier artificiellement la consistance de la plus-value relative, qui sert de base à la tarification.

Les impôts en vigueur précisent suffisamment les déductions et adjonctions à opérer pour atteindre à la plus-value immobilière non gagnée, sans qu'il soit nécessaire de reprendre ici la discussion (1).

Les corrections à faire sur la plus-value brute des valeurs mobilières sont difficilement déterminables : comment, en effet, évaluer la somme de dépenses engagées par un spéculateur pour susciter la hausse des cours ? Comment même savoir que la plus-value constatée dérive de l'activité de tel ou tel spéculateur plutôt que des conjonctures. On peut tout au plus tenir compte au bénéficiaire des frais de mutation et de courtage qu'il a dû supporter et dont il peut apporter la preuve. Il doit en être de même pour les objets mobiliers, bien que la diversité très grande des espèces ne permette pas de poser une règle générale.

La ventilation entre la plus-value brute et la plus-value nette des profits et des salaires ne se fait pas au moyen de déductions ou d'adjonctions, mais par voie de réductions ou de majorations proportion-

---

1. Voir chapitre précédent, p. 340-347.

nelles, une valeur en capital ne pouvant être comparée à une valeur en revenu.

A la suite d'une procédure semblable à celle qui est adoptée en général dans les législations sur les bénéfices de guerre (1) se dégage le chiffre des bénéfices nets, mais la plus-value imposable des profits existe seulement lorsqu'il y a eu égalité de capital investi et de travail dépensé par l'entrepreneur pendant la période envisagée. Au cas où les apports en capital et en travail auraient diminué ou au contraire augmenté, la quotité de la plus-value nette n'apparaîtrait qu'après un ajustement proportionnel (2). En fait seul l'élément « capital » peut être suivi dans ses modifications, le travail directeur ne pouvant être mesuré.

C'est encore par voie de redressement proportionnel que l'on procédera pour dégager de sa plus-value brute, la plus-value nette du travail, mais les corrections ne seront pas facilement réalisables. Comment en effet mesurer le travail dépensé ? à travers sa productivité ou sa durée ? mais c'est faire état d'indices incertains qui, du reste, ne se manifestent pas pour l'effort intellectuel ! Comment par ailleurs tenir compte des dépenses en capital, néces-

---

1. Voir chapitre précédent, p. 391-395.

2. Supposez un ouvrier gagnant 100 en 1914 et 200 en 1917 pour un travail égal, mais alors qu'il dépensait 100 en 1914 il dépense maintenant 200 : il n'y a pas de plus-value nette. L'opinion précédente a été formulée par le professeur Pigou dans *The policy of Land Taxation*. London, 1905, relativement à la plus-value immobilière.

saires à la mise en action des forces humaines, le coût minimum d'existence étant essentiellement subjectif? Comment enfin évaluer les dépenses professionnelles, celle-ci se confondant avec les dépenses personnelles ? (1).

Le contribuable fera bien la preuve des divers éléments qui viennent en déduction de sa dette, mais le pourra-t-il d'une façon certaine? L'autorité fiscale ne pourra évidemment pas se substituer à lui dans cette tâche et alors les pouvoirs de contrôle dont elle disposerait seraient forcément illusoires.

Toute la technique relative au calcul de la plus-value nette entraîne du reste des difficultés très graves : l'impôt sur la plus-value immobilière, pourtant réalisé, n'y échappe même pas. Aux dires d'un agent financier compétent, c'est en elle que réside la cause de l'insuccès de la plus-value comme base d'imposition.

TROISIÈME PROPOSITION. — *La plus-value constituant une matière imposable spéciale implique des règles particulières de taxation, relativement aux*

---

1. Comment, en effet, pour un médecin, déterminer le motif qui lui a fait choisir un appartement à fort loyer, un luxueux mobilier : est-ce pour frapper l'esprit du client, motif professionnel? est-ce pour contenter ses besoins de confort, motif personnel? La réponse est impossible. Laisser au contribuable le soin de la faire, seul moyen d'y parvenir, c'est ouvrir des possibilités illimitées à la fraude, dénier à celui-ci le droit de décompter les dépenses professionnelles, c'est entrer dans la voie dangereuse de l'injustice fiscale.

*exemptions, au tarif, au débiteur légal et aux opérations de recouvrement (1).*

*Exemptions.* — L'impôt sur la plus-value ayant une portée sociale incontestable, il faudra favoriser par des exemptions appropriées certaines activités jugées particulièrement utiles. De plus le chevauchement naturel des phénomènes de plus-value, aboutissant souvent à de doubles impositions, amènera à rechercher dans la technique de l'exemption le moyen de pallier semblable danger, ce qui présentera de graves difficultés à raison même de l'interpénétration signalée.

*Tarif.* — L'impôt sur la plus-value ne peut être que de quotité. Son tarif sera ou progressif ou proportionnel. La tendance moderne, pour des motifs d'équité qu'il n'y a pas lieu de discuter, est nettement orientée dans le sens de la progressivité (2), mais la plus-value, comme matière imposable, ne semble pas convenir à un tel procédé de tarification.

La progressivité a pour but, dans la répartition des charges d'impôt, de substituer à l'égalité des quote-parts (3), l'égalité des sacrifices; mais appliquée

---

1. Les problèmes théoriques que soulève toute perception d'impôt ne seront pas posés ici. Seules les modalités particulières à une matière imposable telle que la plus-value seront envisagées afin de marquer les difficultés spéciales que suscite son emprise.

2. Jèze, *op. cit.*, p. 846 et seq.

3. On oppose à l'égalité des quote-parts l'égalité des sacrifices. Pour que celle-ci soit réalisée, il faut que la privation demandée soit égale pour tous les contribuables. Or cette privation varie à raison de la quantité de richesses dont dispose chacun, les objets perdant de leur valeur subjective à mesure qu'ils se multiplient pour l'usage personnel.



à la plus-value, elle n'y atteint pas, la possession de plus-value ne traduisant pas les facultés du contribuable. Par ailleurs, l'impôt sur la plus-value est un impôt de superposition : on risque en le dotant de progressivité, de contrecarrer celle de l'impôt principal : supposons un pays où le capital et la plus-value foncière soient atteints progressivement : un terrain vaut 1.000.000 en 1908 et 1.010.000 en 1913, un autre, aux mêmes dates, accuse des valeurs successives de 50.000 fr. et de 300.000 francs. A titre d'impôt sur le capital (5 o/o pour le premier et 2 o/o pour le second) les propriétaires paient respectivement 50.500 fr. et 6.000 fr. A titre d'impôt sur la plus-value le premier est assujetti à une contribution (10 o/o) de 1000 frs., le second à une de (30 o/o) 75.000 frs. (1). Avec ce système on aboutit donc à ce résultat inique de faire payer 81.000 francs, au détenteur d'un capital de 300.000 francs, tandis que celui qui possède 1.010.000 francs est imposé à 51.500 francs. En dehors de ces objections de principe, la progressivité appliquée à l'impôt sur la plus-value suscite des inconvénients d'ordre pratique : comment, en effet, calculer la progression à son départ, son arrivée ou dans son allure de façon assez précise pour suivre le développement d'une matière imposable aussi subtile et difficilement saisissable ?

---

1. Tarif de l'impôt sur la plus-value de l'empire allemand.

On aura à craindre une grande part d'arbitraire. Comment en outre doter la matière imposable d'une souplesse assez grande pour la rendre sensible à une progression souvent peu élastique ? En prenant comme base une plus-value relative, mais il en résultera des difficultés nouvelles pour asseoir l'impôt (1).

Le taux de l'impôt est lui-même délicat à fixer : il doit en effet varier suivant :

1° Les natures diverses des phénomènes de plus-value (durée, intensité et stabilité) (2) ;

2° La technique d'imposition (fixité ou variabilité de la valeur de base (3) : fait générateur occasionnel ou périodique (4) ; plus-value prise sous forme de revenu ou de capital) (5) ;

3° La plus ou moins grande facilité de perception.

Sa quotité devra-t-elle être élevée ou au contraire modérée ? Les auteurs affirment que la plus-value étant un gain fortuit peut supporter un traitement fiscal plus sévère que les autres matières imposables. Est-il possible de poursuivre une semblable discrimination alors que les tarifs atteignent actuellement des taux jugés excessifs (6) ? La modération se re-

---

1. Voir ce chapitre, p. 456.

2. Voir chapitre I et III de la 1<sup>re</sup> partie.

3. En cas de fixité, une même plus-value servant de base à plusieurs perceptions, le tarif doit être plus faible.

4. Pour un impôt indirect le taux doit être plus élevé car il représente un tarif capitalisé.

5. Même remarque pour les impôts basés sur le capital.

6. Voir introduction, p. 17-19.

commande d'autant plus qu'un impôt sur la plus-value est en lui-même difficile à asseoir et qu'il constitue déjà une taxe de superposition. Mais alors à quoi bon faire de la plus-value une matière imposable nouvelle puisque se confondant en fait avec celles que l'on utilise déjà, elle ne peut admettre une emprise fiscale plus rude ?

*Débiteur légal.* — Pour conserver à l'impôt la portée sociale dont on a voulu le doter, il faut que le bénéficiaire de la plus-value devienne débiteur légal. Des mesures devront être envisagées afin de l'empêcher de rejeter la charge fiscale sur des tiers, mais celles-ci seront d'une recherche délicate et il est même permis de douter de leur efficacité (1).

*Paiement.* — La technique d'imposition entraîne souvent à taxer des plus-values qui ne sont pas encore réalisées (2). Il y aurait tout au moins lieu afin d'éviter des répercussions économiques dangereuses, de consentir des délais et des fractionnements de paiement aux débiteurs.

*Rendement.* — Le mouvement des prix étant incertain, le rendement de l'impôt sur la plus-value restera aléatoire, aucune prévision budgétaire ne sera possible.

*Recouvrement.* — Bien qu'il soit délicat de présumer à travers des constatations théoriques les

---

1. V. ce chapitre, p. 464 et 465.

2. V. ce chapitre, p. 454.

difficultés d'ordre pratique qui se manifesteront, il est cependant possible d'affirmer que l'impôt sur la plus-value aura grand'peine à être recouvré. Son assiette très complexe comporte en effet de multiples évaluations et l'on sait combien il est difficile d'attribuer avec certitude une valeur à une richesse : Si l'Administration procède par voie de constatation directe, elle n'atteindra à aucune précision et risquera le plus complet arbitraire (1). Si elle se confie aux déclarations des contribuables qui bien souvent ignorent eux-mêmes la valeur de leurs biens (2), la voie la plus large est ouverte à la fraude. C'est pourtant à cette méthode qu'il faudra recourir, mais en la tempérant par de vastes pouvoirs de contrôle et de répression accordés à l'autorité fiscale. Ces pouvoirs manqueront sans doute, en l'espèce, d'efficacité ; comment, en effet, serait-il possible de serrer le contrôle d'assez près pour faire ressortir avec exactitude une valeur qu'on n'est pas capable d'établir directement ? En Allemagne, où cependant l'investigation du Fisc aboutissait à l'inquisition, où les pénalités étaient particulièrement menaçantes, le recouvrement des impôts sur l'accroissement de

---

1. Le député Balitrand dans son rapport sur la loi du 2 mai 1918 signale que la valeur fiscale attribuée en 1913 à 33 immeubles du XX<sup>e</sup> arrondissement de Paris, dépassait de 83 0/0 (1.224.540 fr.) la valeur vénale réelle.

2. Pour les capitaux n'ayant pas de marché ou ayant seulement une valeur de convenance, pour les revenus de la terre, du commerce et de l'industrie.

richesse est resté peu satisfaisant (1). En serait-il de même pour les impôts sur la plus-value, matière imposable particulièrement difficile à saisir? Aucune réponse certaine ne peut être formulée, mais l'affirmative est à craindre.

Des difficultés considérables se présentent lorsque l'on cherche à réaliser une imposition généralisée des plus-values. Certaines d'entre elles s'opposent dès le premier abord à l'emprise fiscale; d'autres se laissent saisir seulement à la suite d'une procédure compliquée et délicate.

Ces difficultés ne sont toutefois pas insurmontables à l'égard de quelques plus-values, pour peu que l'on consente à tempérer les principes absolus de la technique fiscale.

Le législateur est ainsi parvenu à imposer les plus-values du sol et des profits. Ces impôts, bien que satisfaisant aux conceptions théoriques et aux exigences pratiques, sont cependant d'usage peu répandu. La taxation de ces plus-values aurait-elle donc de fâcheuses répercussions sur l'économie générale?

---

1. Suivant des propos oraux rapportés de Berne et qui n'ont en conséquence aucune valeur probante, le fisc allemand aurait été fraudé pour l'impôt de guerre dans une proportion de 30 o/o.



## § 2.— Répercussions de quelques impôts (1) sur la plus-value

L'autorité publique est en droit de fixer la base d'imposition et de désigner le débiteur légal de la taxe, mais n'a pas le pouvoir de déterminer la personne qui, en définitive, supportera le poids de l'impôt sur son revenu ou sur son capital.

Le payeur d'impôt, prévu par la loi fiscale, tente toujours en effet, si les circonstances le lui permettent, d'alléger sa charge : soit en augmentant son revenu par un accroissement de forces productives, soit en reportant sur d'autres l'impôt dont il a fait l'avance.

Cette dernière tendance aboutit à une incidence nouvelle et exerce par là même une influence sur le milieu économique en transformant les conditions de la production, de la répartition et de la formation des prix. On dit alors que l'impôt se répercute. Cette répercussion a souvent pour effet de modifier les fins que le législateur s'était proposé originellement en poursuivant l'imposition. Le jugement à porter sur une taxe dépend donc non seulement des qualités qu'elle présente au point de vue de la théorie, mais

---

1. Seligmann, *Théorie de la Répercussion et de l'Incidence de l'Impôt*, Paris 1910; Wagner, *Traité de la Science des Finances*, t. II, Paris 1910; Stamp, *Incidence of increment duties Econ. Journ.*, 1913, p. 827.

encore et particulièrement de la répartition de la charge fiscale qui s'opère par voie de répercussion.

Cette remarque s'applique de façon toute spéciale aux impôts sur la plus-value : cette imposition cherche en effet à atteindre un gain fortuit. Or la plus-value n'est un gain fortuit que pour son bénéficiaire direct, en l'espèce le débiteur légal. Si ce dernier parvient à rejeter la charge fiscale sur un tiers, celui-ci ne supportera pas l'impôt sur une plus-value, profit exceptionnel dont il ne jouit pas, mais sur son revenu ou sur son capital. Le caractère de l'impôt se trouve complètement dénaturé. Bien plus le débiteur légal, devant pour répercuter l'impôt, élever dans une proportion au moins égale au prélèvement fiscal, le prix de ses services, il en résultera un nouvel accroissement de plus-value qui rendra plus onéreuses les conditions de la production.

En conséquence un impôt sur la plus-value ne peut être désirable que s'il n'est sujet à aucune répercussion. Pour savoir si cette condition nécessaire se réalise, il importe de dégager les règles générales de la répercussion et d'en faire ensuite application à chaque impôt particulier sur la plus-value.

On admet habituellement que la répercussion est possible lorsque le débiteur légal est plus fort économiquement que le tiers sur lequel il s'efforce de rejeter l'impôt. Mais la confirmation du fait dépend de diverses considérations ; les unes relatives à la

situation économique des sources de produits, d'autres à la personnalité du débiteur légal, d'autres enfin à la nature de l'impôt envisagé.

Les principales circonstances qui influent sur la situation économique des sources de produit sont : l'existence d'un monopole ou de la libre concurrence, l'élasticité de l'offre ou de la demande en cause, la mobilité de la matière imposable. Quelques propositions résument les enseignements des faits :

1<sup>o</sup> La situation de monopole est défavorable à la répercussion, étant donné que le prix de monopole est naturellement un prix maximum ;

2<sup>o</sup> Sous un régime de libre concurrence la répercussion se produit d'autant plus facilement que la matière imposable est plus stable, que son offre est plus élastique et sa demande plus incompressible.

La faculté de répercussion se règle non seulement sur l'organisation des « sources de produits » mais encore sur la possibilité pour le débiteur légal de profiter des circonstances économiques favorables. Cette possibilité dépend essentiellement de la situation personnelle des débiteurs ; capacité intellectuelle ou professionnelle, habileté d'adaptation à de nouvelles occupations, faculté de rester plus ou moins longtemps sans rémunération.

La nature de l'impôt intervient pour favoriser ou contrecarrer la répercussion : on admet en général

que plus un impôt est spécial et plus il est à tarif élevé, plus la répercussion est probable.

A ce point de vue l'imposition des plus-values semble particulièrement propice à la répercussion, puisque, par suite des difficultés d'organisation elle se trouve limitée à deux manifestations d'un phénomène très général : les plus-values du sol et des profits ; et que d'autre part elle implique une tarification (1) toujours élevée (2).

Cette déduction inspirée de la logique, demande cependant à être vérifiée eu égard à la nature de l'élément imposé.

Les circonstances économiques qui président à la formation des phénomènes de plus-value, sont favorables à la répercussion des impôts : la plus-value est en effet le résultat du déséquilibre existant entre l'offre et la demande des produits et traduit en conséquence la plus grande force économique du producteur, en l'espèce le débiteur légal, vis-à-vis du consommateur.

---

1. Voir chap. II, 2<sup>e</sup> partie, p. 359-362 ; chap. III, 2<sup>e</sup> partie, p. 397 399 et 425 seq.

2. Voir Fallon, *op. cit.*, p. 373, note 1. Il faut en outre distinguer suivant que l'impôt est direct ou indirect. Dans le cas d'un impôt indirect la tendance à répercussion est modérée par le fait que : 1<sup>o</sup> le propriétaire ne peut pas prévoir le montant de l'impôt par suite de sa non-périodicité ; 2<sup>o</sup> que l'impôt n'est pas général ne frappant que les propriétaires jouissant de plus-values à condition même qu'elles soient assez importantes ; 3<sup>o</sup> que l'impôt est inégal. Par contre la tendance à répercuter est favorisée du fait que : « l'impôt, étant perçu à l'occasion d'une mutation pèse sur l'offre du vendeur dans chaque cas particulier et au moment décisif. »

La confirmation de cette idée générale sera toutefois subordonnée aux considérations spéciales à chaque impôt particulier sur la plus-value.

1° *L'impôt sur la plus-value du sol urbain*, est censé ne pas être répercutable : par assimilation à l'impôt sur le propriétaire du sol (1), on prétend que le prix de location ou de vente ne sera pas influencé par l'établissement d'un impôt. L'offre ne pouvant être modifiée, la hausse de prix ne pourra être provoquée que par les variations de la demande. La demande est-elle très active ? L'impôt ne se répercutera pas parce qu'avec ou sans impôt le besoin de terrains se fait sentir identiquement et que le propriétaire fixe dès l'origine son prix au maximum. La demande est-elle restreinte ? L'impôt ne se répercutera certainement pas, le propriétaire ne jouissant plus de la prépondérance économique. Il n'y aura pas davantage répercussion si la demande reste constante. De plus l'élément imposé étant doté d'une très grande immobilité, le fardeau de l'impôt est relativement stable, l'acheteur du terrain déduit de son prix d'acquisition la valeur capitalisée de l'impôt et seul le propriétaire, ayant supporté la première emprise fiscale, subit l'incidence.

1. Seligmann, *op. cit.*, p. 376-384. C'est ce qu'affirme également, dans une récente et curieuse série d'articles : intitulés *Une solution de la crise du logement*. M. Marc Aucuy (*Moniteur de l'Entreprise et de l'Industrie*, 1918-1919). Dans cette étude, M. Aucuy propose de recourir à l'impôt sur la plus-value pour forcer les propriétaires des terrains urbains non bâtis à construire.



Le raisonnement est séduisant mais il est erroné : l'assimilation de l'impôt sur la plus-value du sol à l'impôt sur le propriétaire du sol est trop absolue et entraîne à des assertions peu fondées. On prétend que lorsque la demande est constante ou restreinte la répercussion ne se produit pas : mais en pareille hypothèse il n'y aura pas non plus apparition de plus-value, puisque le phénomène se réalise seulement, l'offre étant supposée constante, lorsque la demande s'amplifie.

On prétend encore que la demande est indépendante de l'imposition. Mais le propriétaire est toujours à même d'exercer une influence artificielle sur le besoin naturel qui s'exprime (1).

On prétend enfin que le propriétaire fixe toujours dès l'origine le prix au maximum : mais ce maximum est élastique ; il est même à un certain point d'ordre psychologique. Dès lors cette appréciation subjective peut se trouver modifiée si une impulsion commune, en l'espèce, la volonté de répercuter l'impôt, fait ressentir à l'ensemble des propriétaires le désir de provoquer une hausse nouvelle. M. H. Trustam Eve, spécialiste des questions agraires, apporte un témoignage précieux lorsqu'il écrit : « .... Une longue expérience qui s'est étendue à un grand nombre de propriétés louées, bâties et non bâties, m'a appris que

---

1. Voir chap. III, 1<sup>re</sup> partie, section II, § 1, p. 208-213 : La spéculation foncière.

les cas sont rares où l'on ne pourrait pas hausser les loyers et les fermages » (1).

Il semble même que l'impôt sur la plus-value n'ait pas tendance à se capitaliser ; on a cru à l'immobilité de l'élément imposé parce que l'on avait en vue un impôt sur le sol ; mais en réalité il s'agit d'un impôt sur la plus-value dont on ne peut escompter une pareille stabilité. Son taux resterait-il le même que la mobilité naturelle des phénomènes de plus-value, pourrait opérer de vastes déplacements dans la répartition de la charge fiscale et comme l'écrit Seligmann (2). « ... L'incertitude même de l'avenir peut tendre à dissuader les constructeurs de maisons d'acheter des terrains aux prix ordinaires et cette hésitation de leur part aura certainement pour conséquence, si la population croît, une diminution relative de l'offre des maisons. L'incertitude du taux de l'impôt sur le sol peut donc amener une légère augmentation des loyers, de sorte que le fardeau sera supporté tout au moins dans cette mesure, par la personne habitant la maison plutôt que par le propriétaire de l'emplacement. »

Ces diverses remarques infirment la thèse absolue d'après laquelle l'impôt sur la plus-value du sol

---

1. *Official circular on the Central Land Association*, janvier 1912, reproduit dans *Land Value*, fév. 1912, p. 225 et cité par V. Fallon, *op. cit.*, p. 367.

2. *Op. cit.*, p. 381, voir aussi *Edgeworth Economic Journal*, 1900, n. X.

urbain ne se répercuterait jamais. Elles présentent au contraire comme vraisemblable l'opinion très modérée de Wagner (1) : « Dans les impôts qui frappent spécialement les gains fortuits, par exemple ceux de la propriété foncière, il faudrait compter avec une tendance à répercussion au moyen de réaction sur le prix. »

Les faits, sans être absolument probants, viennent renforcer cette thèse : *Au Canada*, après application de l'impôt sur la valeur du sol nu on constate une élévation marquée de la valeur vénale des terrains urbains (2).

PLUS-VALUE MOYENNE INDICIAIRE

| CITÉS           | PENDANT LA PÉRIODE                      |                                       |                                                                                                                                     |
|-----------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 | Précédant la mise en vigueur de l'impôt | Suivant la mise en vigueur de l'impôt |                                                                                                                                     |
| Winnipeg .....  | 39                                      | 187                                   | 100 étant pour chaque cité la valeur que présentait le sol au début des opérations d'évaluation.<br>(Voir chap. I, tableau, p. 55). |
| Saskatoon ..... | 149                                     | 204                                   |                                                                                                                                     |
| Calgary .....   | 22                                      | 901                                   |                                                                                                                                     |
| Vancouver ..... | 40                                      | 249                                   |                                                                                                                                     |
| Victoria .....  | 25                                      | 251                                   |                                                                                                                                     |

1. Wagner, *op. cit.*, p. 209.

2. D'après M. Marc Aucuy (*loc. cit.*), il ne résulterait pas de cette hausse de la valeur vénale du terrain urbain, une hausse du loyer !

Ces chiffres ne sont cependant pas concluants : les plus-values qu'ils révèlent ne sont pas uniquement amenées par la mise en vigueur de la taxe, mais dérivent dans une proportion indéterminable du développement économique et social.

En Allemagne, au moment où venait en discussion le projet d'empire sur l'imposition des plus-values, le Secrétaire d'Etat à la Trésorerie fit connaître le résultat d'une enquête menée auprès des communes qui avaient adopté un impôt de ce genre (1).

A la question posée : « l'impôt sur la plus-value a-t-il amené une hausse ou une baisse de prix du sol ou du loyer ? » On répondit en signalant : 7 élévations de loyer, 11 majorations des prix de vente et 16 cas de répercussion sur l'acheteur. 264 communes nièrent un résultat semblable. Mais nulle part ne fut constatée une baisse des prix. Comme le remarque M. Valère Fallon (2). « Le seul fait qu'on ne constate pas de baisse prouve une hausse. En effet l'acheteur porte désormais une charge nouvelle. Quand viendra pour lui le moment de vendre, une partie de la plus-value qu'il réalisera lui sera enlevée par le fisc. La chose achetée vaut donc moins pour lui qu'elle ne valait auparavant. S'il paie le même prix, il la paie

---

1. « Ausführungen des Staatssekretar » des Reichsschatzamts Wer-muth in der Kommission zur Vobereitung des Entwurfs einer Zuwachssteuer am 25 November 1910 » (3<sup>e</sup> Lesung Reichstag Aktenstücke, n° 596 p. 149).

2. *Op. cit.*, p. 353-354.

en réalité plus cher qu'avant ». Bien que l'enquête n'ait comporté que 306 réponses sur les 652 sollicitées, ses résultats tendent à démontrer que l'impôt est susceptible de se répercuter, et qu'en général il ne se capitalise pas.

Le raisonnement aussi bien que l'étude des faits concourent donc à vérifier l'exactitude de la thèse de Wagner, et à affirmer la relativité des conclusions en matière de répercussion.

2° *L'impôt sur la plus-value du sol agricole* (1), n'a pas même matière imposable que l'impôt sur la plus-value du sol urbain : alors que celui-ci est basé sur la valeur d'emplacement du sol et constitue en fait un impôt sur la terre, l'impôt sur la plus-value agricole est basé sur la valeur d'usage du sol et constitue en fait un impôt sur la valeur capitalisée des profits nets tirés de l'exploitation de la terre. La répercussion ne semble donc pas dans les deux cas devoir obéir à de mêmes règles.

L'impôt sur la plus-value du sol agricole présente le double caractère d'impôt sur la valeur du sol agricole et d'impôt sur la plus-value. Sa tendance à répercussion sera donc en général semblable à celle que manifesterait un impôt foncier, dans les conditions économiques favorables à l'apparition des phénomènes de plus-values.

---

1. Seligmann, *op. cit.*, p. 350-368.



D'après certains auteurs, l'impôt foncier, en période normale, dans un milieu économique comme celui de la France actuelle, ne pourrait que difficilement être repercuté sur le consommateur et sur les ouvriers agricoles.

Cette thèse nous semble trop absolue. On prétend bien que le propriétaire fixe toujours indépendamment de l'impôt, le prix de vente au maximum et le salaire au minimum. Mais nous avons déjà remarqué (1) combien ce possible était élastique. Le propriétaire foncier n'est d'ailleurs pas dans une situation économique telle qu'il doive supporter sans esprit de retour la charge fiscale : Si l'immobilisation des capitaux investis dans la terre, la difficulté de modifier l'utilisation du sol, la dépopulation des campagnes, le défaut d'entente entre propriétaires, et l'impossibilité de conserver très longtemps les denrées agricoles diminuent l'élasticité de l'offre et par là contribuent à rendre difficile la répercussion. Par contre l'usage nécessaire des produits de la terre, la difficulté de se procurer des succédanés, les barrières douanières dressées contre la concurrence étrangère, l'isolement des ouvriers agricoles, restreignent l'élasticité de la demande et mettent le propriétaire en position de rejeter l'impôt.

Les circonstances économiques, qui président à la

---

1. Voir p. 470.

formation des phénomènes de plus-value, peuvent encore modifier cette position ; il importe cependant de distinguer entre les diverses causes de plus-values. L'accroissement de valeur du sol agricole peut en effet provenir : 1° Du passage du sol d'une catégorie économique d'utilisation dans une autre catégorie spécifiquement différente et plus avantageuse. 2° De l'augmentation du revenu net par développement de la production. 3° De l'inflation du revenu net par hausse générale des prix. 4° De l'inflation du revenu net par élévation du prix des produits agricoles.

Dans le premier cas, lorsque le sol agricole prend une valeur nouvelle en se transformant en terrain urbain, la répercussion se fait conformément aux principes posés pour l'impôt sur la plus-value urbaine. Quand la plus-value dérive d'un accroissement de productivité, l'impôt aura tendance à avoir son incidence sur le propriétaire lui-même : en effet relativement à une demande supposée constante, l'offre des produits s'amplifiera, les prix évolueront naturellement vers la baisse, et le propriétaire ne pourra avoir alors la prétention de les surélever artificiellement.

Si l'accroissement de valeur du fonds agricole est causé par une hausse générale des prix, cette plus-value n'est pas le signe d'une situation favorisée pour le propriétaire. Il s'agira donc, pour déterminer le

sens de la répercussion, de dégager à ce moment la puissance économique respective du producteur et du consommateur.

Enfin lorsque la plus-value du sol est amenée par une élévation du prix des produits agricoles, le propriétaire a pouvoir d'opérer la translation de l'impôt sur le consommateur ; cette hypothèse est en effet conforme à la règle générale d'après laquelle l'existence de plus-values démontre la prépondérance économique du bénéficiaire.

Il est impossible à raison de la multiplicité des facteurs, qui doivent être envisagés, de poser une règle générale, relative à l'incidence de cet impôt. On peut cependant, dans l'hypothèse où la charge fiscale demeure sur les producteurs, tenter de découvrir comment s'en fait la répartition. La question est alors de savoir lequel du fermier ou du propriétaire supportera en définitive le poids de l'impôt. D'après M. Seligmann, dans les périodes de prospérité, le propriétaire peut rejeter la taxe, parce qu'il existe une ardente concurrence pour l'obtention des fermes ; dans les périodes de moindre prospérité, au contraire, lorsque la concurrence se porte sur les produits de la ferme plutôt que sur l'obtention de l'exploitation, le propriétaire sera forcé d'accepter pour lui une plus grande partie de l'impôt (1). Dans

---

1. *Op. cit.*, p. 368. Il fait en outre remarquer que le fermier subira

cette hypothèse on peut se demander encore si l'impôt n'aura pas tendance à se capitaliser ; il ne semble pas, la variabilité naturelle des phénomènes de plus-values, ne garantissant pas à l'impôt cette stabilité qui est nécessaire à son amortissement (1).

En résumé l'impossibilité de connaître le détenteur de la plus grande force économique, conduit à des conclusions forcément réservées ; en règle générale on ignore si la répercussion se fera ou non. On peut cependant admettre qu'il y aura incidence sur le consommateur si la plus-value provient d'une hausse de prix spéciale à l'agriculture, et sur le producteur si elle dérive d'un accroissement de productivité.

Dans l'hypothèse où la charge fiscale reste au compte du producteur, celle-ci sera supportée soit par le propriétaire soit par le fermier suivant les conditions variables de la prospérité agricole. Quoi qu'il en soit du reste l'impôt n'est jamais capitalisé.

3° *Impôt sur la plus-value des profits.* Le producteur, soumis à un impôt sur la plus-value des profits, tentera d'en reporter la charge sur le consommateur (2).

---

toujours un préjudice de l'incidence sur le propriétaire puisque celui-ci jouissant d'un loyer, diminué du montant de l'impôt, ne pourra se livrer que dans une mesure moindre aux améliorations permanentes du sol.

1. Seligmann, *op. cit.*, p. 359 et s.

2. Ou sur tout autre individu qui se trouve avec lui dans un rapport d'interdépendance économique : capitaliste ou salarié. D'après

Dans quelle mesure y parviendra-t-il ? L'existence de phénomènes de plus-values n'exprime pas toujours pour le producteur la possibilité de répercuter l'impôt : qu'il y ait plus-value par suite d'un accroissement de productivité, l'élasticité de l'offre s'en trouve affectée et l'incidence se fait sur le producteur ; qu'il y ait plus-value par suite d'une hausse des prix, l'infériorité relative de l'offre est bien signe d'une situation privilégiée du producteur, mais les prix par lui demandés ne sont-ils pas déjà des prix limites ? L'appréciation est évidemment subjective, mais elle est par là même délicate à formuler ; cependant il reste possible de la guider en une certaine mesure.

L'impôt sur la plus-value des profits est, par hypothèse, un impôt affectant tant d'espèces différentes de profits qu'il peut être considéré comme impôt général. Les producteurs engagés dans les divers

---

M. Jèze, *op. cit.*, p. 901 et 902, le producteur ne pourra pas facilement répercuter l'impôt sur le capitaliste, prêteur de deniers, car celui-ci est en possession d'un élément extrêmement mobile, qu'il peut même conserver improductif alors que le producteur en a un besoin pressant. La répercussion se fera sur le salarié d'autant plus facilement que le rang du salarié est moins élevé dans la hiérarchie sociale. A raison de l'isolement des travailleurs manuels, la répercussion sur eux sera relativement aisée, à moins que ceux-ci n'aient de la menace de grève ou ne soient fortement syndiqués. Cette opinion paraît cependant trop absolue. Il semble en effet qu'il faudrait pour connaître le résultat de la lutte économique engagée entre le producteur d'une part et les travailleurs et capitalistes d'autre part, prendre en considération la situation respective de chacun des marchés du Capital et du Travail. Mais il semble alors impossible de dégager de façon générale la tendance à répercussion.



métiers, se trouvent dans une situation identique vis-à-vis de la charge fiscale. Ils n'ont pas ainsi tendance à faire émigrer leurs capitaux vers des entreprises plus favorisées, l'offre ne se trouve pas diminuée par l'élimination des producteurs marginaux et les prix seront plus difficilement modifiés.

La non-répercussion de l'impôt ne doit cependant pas être déduite du raisonnement précédent : de nombreuses considérations spéciales à la nature diverse des entreprises interviennent pour empêcher une généralisation abusive. En situation de monopole, le prix demandé se rapproche du prix limite, car si les consommateurs pouvaient payer plus, le producteur, maître du marché, se serait montré plus exigeant avant l'établissement de l'impôt. L'impôt restera le plus souvent, dans ce cas, à la charge du monopoleur. Sous un régime de libre concurrence, l'incidence dépend de l'action de l'impôt sur l'offre et sur la demande. L'impôt peut, dans le cas d'une production à coût décroissant, agir comme stimulant et par le fait rendre l'offre moins compressible. Généralement cependant il limite l'offre du produit soit en réduisant la marge des profits, soit en diminuant la concurrence. Le producteur tentera alors de reculer la limite de ses exigences. Il y parviendra d'autant plus facilement que la demande sera moins élastique. Cette hypothèse se réalise en fait, lorsque

la production répond à des besoins de nécessité absolue ou de haut luxe qui sont peu réductibles.

La complexité des conditions nécessaires à la répercussion de l'impôt sur la plus-value des profits, permet tout au plus de dégager les tendances principales. Encore ces tendances sont-elles souvent contredites par la volonté du producteur de conserver transitoirement à sa charge l'impôt pour mieux ruiner la concurrence et s'assurer ainsi un monopole de fait. Rien de certain ne peut donc être énoncé.

. . . . .

Au cours de l'étude entreprise, la complexité du problème de la répercussion, la difficulté même d'en dégager l'ensemble des phénomènes, ne nous ont pas permis d'adopter aucune conclusion formelle. Nous n'avons pas pu discerner si l'impôt sur la plus-value produisait en dehors de la personne du débiteur légal des réactions sur le milieu économique et social. Nous ne pouvons donc pas vérifier d'une façon absolue et générale si les fins que se proposait en divers cas le législateur en poursuivant la taxation des plus-values étaient susceptibles de réalisation. Nous ne pouvons même pas affirmer que cet impôt n'aura pas de conséquences mauvaises. Mais l'impuissance est plus grande encore : l'impôt sur la plus-value est apparu d'organisation difficile, préjudiciable même souvent aux règles d'équité (1). On était en

---

1. V. ce chapitre, I<sup>re</sup> section.

droit d'escompter que les défauts et les inégalités de ce système d'imposition seraient compensés par l'effet de la répercussion. Mais comme l'écrit Wagner : « On ne peut pas attendre des phénomènes incertains de la répercussion, l'élimination des défauts de l'impôt au point de vue de l'exacte répartition économique de sa charge sur les sources d'impôts et sur les contribuables (1). »

L'impôt sur la plus-value, de réalisation délicate et d'uniformité insuffisante, défectueux eu égard à la technique fiscale, ne pouvant être amendé par l'effet de la répercussion, ne peut être justifié comme ressource habituelle des budgets.

L'abstention du législateur à l'encontre d'une matière imposable, qui s'offrait très généreusement, s'explique maintenant facilement.

---

2. Wagner, *op. cit.*, p. 213.

## CONCLUSIONS

Les théories et les mesures qui touchent au régime de la propriété donnent lieu à l'opposition la plus singulière qui se puisse concevoir, et la plus digne, à tous égards de retenir l'attention. Avec une égale ardeur, les partisans de la propriété travaillent à la développer, à la perfectionner, et ses adversaires à la détruire.

La propriété a eu ce dangereux privilège d'être menacée, non seulement par les collectivistes proprement dits, ennemis de tout capital, mais par les partisans plus modérés de la doctrine de l'expropriation et du rachat, et aussi, par les partisans de l'imposition des plus-values. Cette dernière doctrine ne laisse point d'être redoutable, si l'on songe au nombre des économistes qui, nous l'avons vu, ont mis à la base des réformes sociales cette réforme fiscale.

Sans vouloir discuter la position théorique de ceux qui considèrent la propriété comme un droit absolu, sans insister ici sur les raisons d'utilité sociale que l'on estime propres à justifier les plus-values, si considérables qu'elles puissent être, nous avons voulu

disséquer ici le phénomène, examiner sa nature intrinsèque, ses causes, et ensuite analyser la portée de l'institution fiscale proposée.

Or, la première partie de notre étude nous a montré le caractère contingent et changeant de la plus-value. Les mobiles psychologiques qui, en agissant en définitive sur la valeur des choses, peuvent, en effet, enrichir parfois le détenteur de l'objet convoité, sans aucun travail de sa part, et lui apporter sa plus-value, sont la conséquence et l'effet de la vie en société, du progrès économique auquel le propriétaire participe, de l'activité générale à laquelle il contribue. On sentira toute la valeur de ces considérations, si l'on songe à l'aspect misérable, à la solidité incertaine des premières sociétés nomades, où la propriété n'existait pas. Au contraire, là où l'on n'hésite pas à compter sur l'énergique stimulant qu'est l'intérêt personnel pour le propriétaire, on obtient des améliorations considérables, dont l'Etat recueille, par l'impôt, des résultats importants.

Si la société éprouve quelques pertes, par suite du droit conféré au propriétaire, ces pertes sont tout à fait négligeables, en comparaison des avantages que lui procure l'institution de la propriété, le plus puissant stimulant au travail et à la production que l'on ait encore imaginé (1).

---

1. Landry : *De l'utilité sociale de la Propriété individuelle*, Paris, 1900.



D'ailleurs, nous avons bien montré que, si l'évolution sociale a pour effet de créer une plus-value au profit de certains propriétaires, elle a par contre, et dans le même temps, pour effet de diminuer la valeur de beaucoup d'autres, et celles des mêmes biens, en des temps différents. Si l'Etat impose la plus-value, s'approprie partiellement une partie de la plus-value considérée comme injuste, il doit indemniser le propriétaire de la moins-value qui se produira dans d'autres cas. Il en sera ainsi, si l'on veut que la justice, au nom de laquelle intervient la notion d'impôt sur la plus-value, soit observée. En réalité, à l'aléa normal des conventions humaines, on substituerait donc l'intervention de l'Etat dans tous les cas de fluctuations.

Or, ce principe ne peut être logiquement suivi qu'aux dépens de son applicabilité. On se demande, en effet, non sans inquiétude, quelle autorité administrative ou judiciaire, pourrait déterminer avec précision le changement apporté à la valeur d'un immeuble, par exemple par le percement d'une rue prochaine, ou éloignée, ou par toute autre transformation économique.

On peut dire, en réalité, que l'individu qui consacre ses capitaux à l'acquisition d'un bien se livre à une spéculation aléatoire, comme toute spéculation, et dont l'aléa même implique des chances de gain proportionnelles aux chances de perte. La seule objec-

tion possible au fait des plus-values parfois constatées, consisterait à démontrer que le propriétaire peut se soustraire à cet aléa, et est fatalement destiné à gagner dans cette spéculation. Or la démonstration est impossible et on peut légitimement douter de l'enrichissement des propriétaires : le mouvement de la population et du goût public peuvent les ruiner. Ils courent évidemment un risque dont on ne saurait leur reprocher de pouvoir, le cas échéant, tirer profit.

Les propriétaires, d'autre part, constituent une classe sociale dont les individus changent et se succèdent (Voyez ce que la guerre fait de certains d'entre eux). Ils sont loin de constituer un type unique et invariable. Mais, par cette succession même, les droits de mutation, de successions, les impôts pesant sur tout objet de propriété, ne font-ils pas participer la société à cette plus-value dont on affirme qu'elle est en partie l'auteur ?

Disons enfin, que les plus-values, telles que nous les avons déterminées, ont une tendance à perdre de leur efficacité, et cessent d'être le privilège d'une catégorie spéciale : celle des propriétaires, pour s'étendre à d'autres, et pour s'ajouter aux salaires de ceux qui exercent un métier. De plus en plus, ceux-là prélèveront, sur les plus-values dont les propriétaires ont pu être les principaux bénéficiaires, leurs majorations de gains.

L'image des physiocrates, d'après qui, toute richesse

vient de la terre, et part des propriétaires fonciers pour alimenter le reste de la société, n'est inexacte que par son étroitesse. Elle devient une image heureuse, si on en élargit la base, et l'on peut se représenter le cycle des transmissions par lesquelles vit la société sous un jour analogue : le prélèvement que le propriétaire peut exercer dans certains cas, passe à ceux qui, soutenus par leurs organisations, lui arrachent avec un succès de plus en plus certain, une part de plus en plus grande de ce qu'il recueille. Le propriétaire qui touche la plus-value la conserve rarement pour lui seul ; il la rend à la circulation ; il la restitue à tous ceux qui, sous une forme ou une autre, contribuent à sa réalisation.

Il ne suffit plus à une classe de détenir des objets de propriété pour assurer la persistance de son revenu. Le capitaliste est plus que jamais obligé de recourir aux augmentations de salaire : La liberté et l'amélioration du salaire de l'ouvrier sont les véritables résultats de l'effort qu'il assume. Tant que le capital a pu être possédé, sans le concours d'un grand nombre de participants, la plus-value individuelle a pu être un facteur social important. Mais cet état de choses, qui a en effet existé, non pas toutefois d'une manière générale, mais dans nombre de cas particuliers, a contribué à déterminer une influence notable : elle a déterminé l'association du travail, et cette association n'a pas seulement donné au travail

une puissance productive supérieure, elle lui a permis de formuler sa volonté et de faire valoir, à l'encontre du capital, ses droits. La plus-value a été d'abord un facteur technique du progrès dans la production, et de premier ordre, puis elle est devenue aussi le facteur essentiel d'une meilleure répartition. Ce n'est point seulement l'Etat qui peut travailler à assurer une meilleure répartition. Quand il le tente, on peut même dire qu'il y réussit mal. Ce sont les forces qui s'organisent pour faire équilibre à des forces déjà constituées, et lui arracher, parfois légitimement, des profits jusque-là trop étroitement appropriés. L'association spontanée fera plus pour la bonne répartition des plus-values que ne feraient toutes les interventions fiscales.

Le profit et sa plus-value se trouveront diminués par le salaire ; la rente et sa plus-value se trouveront diminués à la fois par les profits et les salaires. La part du travail ne cessera de s'accroître.

De nombreux et disparates phénomènes, diversement mystérieux, se résolvent ainsi, dans le seul fait que le présent peut nous permettre déjà de constater, et l'avenir d'entrevoir la plus-value du travail.

C'est là une sorte d'anticipation qui tranche avec le ton volontairement positif, observé pour toute notre analyse : mais au terme de cette étude, on nous permettra d'indiquer que, si l'orientation se

fait en ce sens, la solution la plus heureuse du problème des plus-values serait trouvée, en tant du moins que l'action ouvrière n'aboutira qu'à la création de forces d'équilibre, mais non pas en tant qu'elle se donnerait pour fin l'occupation même du capital, et son entière appropriation.

Si la voie où nous avons essayé de conduire notre lecteur s'illumine ainsi de bien des phénomènes, non encore entièrement apparents, et extérieurs, elle conduit par elle-même à des conclusions moins hasardeuses. Elle découvre l'imperfection de tout système d'impôt des plus-values, et nos conclusions techniques, moins imprudentes, et moins inductives que les précédentes peuvent se formuler ainsi :

1° Le prélèvement comporterait à notre avis des difficultés d'ordre pratique, à peu près insurmontables. Pour prélever l'impôt, il faudrait, en effet, rechercher dans le prix actuel ce qui vient effectivement de la plus-value, et d'autre part ce qui est simplement intérêt, prime de risque du capital engagé dans l'opération.

2° A raison de la variabilité des causes, les effets sont tellement variables et constants, que compter sur la plus-value pour alimenter un budget devient l'équivalent d'une entreprise de spéculation de la part de l'Etat, analogue à celle faite par le particulier.

C'est, en effet, compter sur une éventualité, une chance, un hasard, c'est courir des risques. Ce qui



est admissible pour un particulier ne l'est point dans un budget dont la qualité essentielle, c'est d'être basé sur des éléments stables. Ici, on ne peut pas dire, tant pis pour le perdant.

3° Bien à tort certains socialistes font de l'impôt sur la plus-value une sorte de panacée. Or, si l'on réclame la reprise par la collectivité de la plus-value due aux conjonctures sociales, il nous faut bien admettre, pour être conséquent, l'indemnisation des propriétaires pour les moins-values pouvant également résulter des conjonctures sociales. Si l'on enlève toute chance de gain, ne convient-il pas de garantir également contre toute chance de perte. Nous avons vu le président du « Bund-Deutscher bodenreformer » admettre parfaitement le dédommagement pour la moins-value : il se flattait, il est vrai, de ne rencontrer qu'exceptionnellement ces moins-values. Mais si l'on se reporte à nos statistiques, on verra que ces moins-values, notamment, quand il s'agit des valeurs mobilières, sont bien loin d'être exceptionnelles. Leur valeur subit maintes fluctuations, et même, s'il s'agit d'immeubles et de terrains, le foyer de formation de la plus-value est loin d'être immuable, et leur déplacement est extrêmement fréquent.

Or, l'indemnisation des moins-values enlève à l'impôt le caractère productif qui se trouve escompté par beaucoup.

4° La détermination de la plus-value se fait en envisageant une valeur initiale à laquelle on compare une valeur nouvelle des immeubles, des meubles, des valeurs mobilières, etc...

Cette évaluation comparative se fait à des intervalles déterminés. Mais l'estimation, aussi bien au point de départ qu'au point terminal, soulève un nombre de difficultés considérables. L'évaluation ne s'est pas toujours cristallisée dans une cote officielle, comme pour les valeurs mobilières. Dès lors, si l'on donne à l'impôt une portée rétroactive, ainsi qu'il le faudrait pour en faire un impôt sur l'enrichissement, comment retrouver la valeur ancienne ? Le fera-t-on d'après le taux moyen des ventes dans une région considérée, ou d'après la déclaration du propriétaire ? Dans le premier cas, on devrait faire la déduction de toutes les améliorations dont le propriétaire pourrait apporter la preuve. Dans le second, il faudrait tenir compte de l'intérêt que peut avoir le propriétaire à déclarer un prix supérieur à la valeur réelle pour éviter de payer plus tard l'impôt sur la plus-value.

Si l'on se borne à faire de l'impôt sur la plus-value un impôt sans rétroactivité, on lui enlève d'abord, et spécialement dans les circonstances actuelles, toute productivité appréciable. On interdit ou l'on décourage toute spéculation, et l'utilité de la spéculation a été par nous démontrée. Notamment on ne

verrait plus les propriétaires construire des chemins, tracer des rues, lotir, puisque ces efforts personnels risqueraient d'être remis au compte des conjonctures sociales, et le bénéfice de leur activité soustrait à ceux qui méritent de le conserver.

Là se trouve en vérité l'un des plus grands écueils du système. A l'heure où la production a besoin de s'intensifier, où, par suite, l'effort personnel doit être de toute façon encouragé, il y a dans l'impôt sur la plus-value une possibilité latente d'éviction partielle ou totale, une entrave à la libre circulation des biens, dont nous connaissons tous les inconvénients économiques, la disparition d'une spéculation utile et bienfaisante. Ce serait assez pour en condamner l'emploi.

5° Si la reprise n'affecte que la plus-value future, tout changement d'affectation peut se trouver par là, en quelque sorte interdit. Supposons un terrain déclaré comme affecté à la culture. Le voici dans l'impossibilité de devenir un terrain à construire. En effet, toute la plus-value qui se trouverait de la sorte réalisée tomberait sous le coup de l'impôt, et le propriétaire a tout intérêt à éviter ce changement d'affectation qui ne lui apporte aucun profit.

Le phénomène peut même être la source d'une profonde injustice, à supposer que le précédent propriétaire sachant à quoi le terrain pouvait être affecté

éventuellement, l'ait vendu à un prix supérieur au prix d'une terre de culture.

L'acquéreur se trouve frappé seul pour la plus-value éventuelle, et c'est cependant le vendeur qui en profite, sans aucune charge.

Par là nous touchons au problème de l'incidence de l'impôt.

6° Nous avons indiqué ce que serait selon nous, cette incidence, dans un chapitre auquel nous renvoyons le lecteur. Mais, il nous apparaît, bornons-nous à le rappeler ici, que cet impôt, peu productif s'il est établi équitablement, susceptible de décourager l'effort personnel, est encore susceptible de se répercuter sur les classes de la société qui ne sont pas propriétaires. En matière de terrain, il crée l'accord des producteurs en vue de la hausse des prix ; en matière de valeurs mobilières, il crée l'accord des industriels pour hausser le prix de produits fabriqués. Cet impôt aurait donc pour résultat de diminuer le salaire réel des travailleurs.

Les mouvements d'ascension et de descente des salaires ne sont point indépendants de ce qui se passe dans le compartiment des autres classes sociales. Un impôt sur la plus-value vise à comprimer le besoin de luxe, le besoin de confort, mais, par là même toute sélection délicate est entravée. Une sorte d'atonie de la production en résulte, le stimulant dispa-

rait pour la production, la prospérité s'évanouit, et par là même l'impôt cesse d'avoir une base.

Il est absolument nécessaire de trouver et de déclancher un ensemble de causes qui contribuent au contraire à empêcher ces conséquences fatales. Il n'y en a pas de meilleure que la protection, la défense de la propriété. Par elle la plus-value grandit, le sol est amélioré par l'emploi de capitaux, l'industriel développe ses exploitations. Le mouvement des salaires est fonction des progrès même de la plus-value réalisée. Sans elle le salaire ne saurait augmenter de beaucoup ; au contraire, il peut monter dès que les profits sont considérables. Ainsi, sans vouloir renouveler les harmonies trop décriées de Bastiat, on en arrive cependant à la constatation de faits qui lui donnent en grande partie, raison.

L'influence qu'exerce la plus-value sur la propriété et sur les salaires est indéniable, et les ouvriers, bien qu'ils l'ignorent souvent, ou le méconnaissent, ont leur sort étroitement lié au progrès, à l'indépendance de la production, au progrès et à l'indépendance de la propriété.

Lu : le Président de la thèse

LARNAUDE

Vu le Doyen,  
F. LARNAUDE

Vu et permis d'imprimer  
Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris

L. POINCARÉ



## BIBLIOGRAPHIE

---

### I. — DOCUMENTS OFFICIELS

#### FRANCE

##### *Documents parlementaires.*

##### Projets de loi.

Portant modification à la loi du 3 mai 1841 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (Doc. parl., n° 149. Sénat, ann. 1915, Sess. ord).

Sur la réparation des dommages causés par les faits de guerre (Doc. parl., n° 237, Sénat, ann. 1917, Sess. ord).

##### *Propositions de loi de MM. :*

*Ajam.* — Création d'un impôt sur la plus-value sociale (Ch. doc. parl., n° 1971, Sess. 1912).

*Bender.* — Remboursement de la plus-value résultant des travaux publics (Ch. doc. parl., n° 175, Sess. 1910 et doc. parl., n° 980. Sess. 1915).

*Besnard (René).* — Assurer au fermier une indemnité pour la plus-value qu'il donne au fonds loué (Ch. doc. parl., n° 158, Sess. 1910).

*Mistral.* — Organiser la production de guerre (Ch. doc. parl., n° 1.187. Sess. 1915, adoptée avec modifications par la Chambre, doc. parl., n° 700. Sess. 1917).

*Siegfried.* — Plan d'extension des villes annexé au procès-verbal de la séance de la Chambre du 28 nov. 1912, n° 806.

*Valière.* — Assurer la répartition de la plus-value des terres entre propriétaires, fermiers, ouvriers agricoles (Ch. des Dép., doc. parl., n° 5859, sess. 1919).

*Rapports de MM. :*

*Auriol.* — Au nom de la Commission de la Législation fiscale sur la contribution sur les bénéfices de guerre (Ch. doc. parl. n° 4053. Sess. 1917).

*Bender.* — Au nom de la Commission de la Législation civile et criminelle sur la proposition de M. Emile Bender (Doc. parl. n° 890; Ch. doc. parl., n° 1181. Sess., 1915).

*Bonnevay.* — Au nom de la Commission de l'administration générale sur la proposition Carnaud (Doc. parl., n° 1207; Ch. doc. parl., n° 2813. Sess. 1909).

*Bourély.* — Budget de l'exercice 1912 (ministère des Finances, p. 15-19; Ch. doc. parl., n° 1867. Sess. 1912).  
— Budget de l'exercice 1913 (ministère des Finances, p. 160-162; Ch. doc. parl., n° 1867. Sess. 1912).

*Desplas.* — Réparation des dommages de guerre (Annexe à la séance de la Chambre du 13 juillet 1916, n° 2345).

*Dumesnil (J.-L.).* — Sur l'établissement d'un impôt sur les revenus (Ch. doc. parl., n° 3044, 1917).

*Javal (Jean).* — Sur sa proposition du 9 juin 1910 (taxe sur l'enrichissement). Commiss. de Législ. fiscale (Ch. 9 juillet 1912. S. ord., n° 2146, p. 1687).

— Sur sa proposition du 9 juin 1910. Commission de législ. fiscale (Ch., 18 mars 1914, n° 3708).

*Jeanneney.* — Sur le projet de loi (Sénat, 1915, n° 149) modifiant la loi du 3 mai 1841 (J. of., 26 juin 1917. Sénat doc. parl. Annexe, n° 100).

*Milliès-Lacroix.* — Sur une demande de crédits provisoires pour le 3<sup>e</sup> trimestre 1917 (Sénat Sess. ord., 1917; doc. parl., n° 210).

*Marin.* — Sur le budget ordinaire des services civils de l'exercice 1918 (doc. parl., n° 4133; Ch. Sess. de 1917).

*Perchot.* — Régime des fabrications de guerre (Sénat, S. ord., 1918, doc. parl., n° 44)

*Péret.* — Au nom de la Commission du budget : contribution sur les bénéfices de guerre (Ch. sess. 1916, doc. parl., n° 1724).

— Au nom de la Commission du budget : contribution sur les bénéfices de guerre (Ch. sess. 1916, doc. parl., n° 2228).

*Saint-Germain.* — Budget général, exercice 1912 (ministère des Finances. Sénat, année 1912. S. ord. doc. parl., n° 15, p. 37, 38).

*Voilin.* — Commission de l'armée : organiser la production de guerre (Rapport, Ch. Sess. 1916, doc. parl., n° 1773).

— Rapport supplém. (Ch. Sess. 1916, doc. parl., n° 1773).

— Deuxième rapport supplém. (Ch. Sess. 1917, doc. parl., n° 3047).

*AVIS de MM. :*

*Andrieu.* — Commission de Législ. fiscale : contribution sur les bénéfices de guerre (Ch. Sess. 1916, doc. parl., n° 1751 et doc. parl., n° 2250).

*Puech.* — Commission du commerce et de l'industrie : contribution sur les bénéfices de guerre (Ch. Sess. 1916, doc. parl., n° 1754).

Dahir marocain sur l'expropriation du 31 août 1914 (Bull. off. du Maroc, 28 septembre 1914).

Dahir marocain sur un impôt sur les plus-values du 11 mars 1915 (Recueil de législ. et jurispr. marocaines, n° 17, mai 1917).

*Publications officielles*

- Annuaire Statistique de la France (Statistique générale de la France). Imprimerie nationale, 1907. Années 1914 et 1915. Années 1905, 1910 et 1911.
- Bulletin de la Statistique générale de la France, t. I, fascicule I, 1<sup>er</sup> octobre 1911; t. VI, fascicule IV, juillet 1917; août 1918; t. VII, fascicule VI, juillet 1918. Paris. Alcan.
- Bulletin de Statistique et de Législation comparée.
- Les finances communales de l'Allemagne. Loi 14 juillet 1893, t. XXXIV, p. 382.
- Les impôts des cercles et de provinces en Prusse. Loi du 23 avril 1905, t. LIX, p. 623.
- La taxation des plus-values immobilières en Allemagne, décembre 1906, t. LX, p. 767.
- La réforme des impôts directs au Danemark. Loi 15 mai 1903; juillet 1908, p. 84.
- Exposé financier du chancelier de l'Echiquier, mai 1909, p. 572.
- Loi allemande du 15 juillet 1909: décembre 1909, p. 667.
- Loi anglaise du 29 avril 1910; août 1910, p. 222.
- Exposé financier du Secrétaire d'Etat de la Trésorerie de l'Empire pour 1911, décembre 1910, p. 666.
- Loi allemande du 14 février 1911; mars 1911, p. 339; avril 1911, p. 442.
- Loi allemande du 3 juillet 1913 et impôt d'Empire sur l'enrichissement, 13 juillet 1913; juillet 1913, p. 87 et 103.
- Finance (n° 2), octobre 1915 (contribution sur les bénéfices de guerre), 23 décembre 1915; mars 1916, p. 430.
- Impôt sur les bénéfices de guerre (Italie), décret royal du 21 novembre 1915; mai 1916, p. 656.
- Loi allemande du 24 décembre 1915 (Mesures préparatoires à la taxation des bénéfices de guerre); juillet 1916, p. 138.

- Finance act 1916 (9 juillet 1916); octobre 1916, p. 805.
- Impôt de guerre allemand (Loi 21 juin 1916); novembre 1916, p. 863.
- Impôt sur les bénéfices de guerre (Italie) décret royal du 31 août 1916 et du 9 novembre 1916; décembre 1916, p. 1043 et 1049.
- Surtaxe à l'impôt de guerre (Allemagne) Loi 9 avril 1917 et loi sur la garantie de l'impôt de guerre (9 avril 1917); juin 1917, p. 999 et 1000.
- Finance act 1917 (2 août 1917); janvier 1918, p. 97.
- Graphique du mouvement général des prix en France, en Angleterre, aux Etats-Unis (1782-1917), octobre 1916.
- Bulletin analytique des principaux documents parlementaires étrangers. Imprimerie de la Chambre des députés.
- N° 50, 31 décembre 1912, n° 673: taxation des plus-values immobilières en Tripolitaine (projet de loi du 15 mars 1912).
- N° 55, 15 novembre 1913.
- N° 722, projet de loi établissant l'impôt sur la plus-value de la propriété foncière (28 juin 1912, République argentine).
- Résultats de l'Evaluation des propriétés bâties prescrite par la loi du 8 août 1885 art. 34. Imp. nat. Paris, 1891.
- Rapport sur les résultats de la première Révision décennale du Revenu net des propriétés bâties. Imp. nat. Paris, 1901.
- Rapport sur les résultats de la deuxième Révision décennale du Revenu net des propriétés bâties. Imp. nat. Paris, 1911,
- Rapports annuels sur l'Evaluation des terrains non bâtis. Journal officiel, 17 mai 1909, 14 août 1910, 24 juillet 1911; 9 août 1912.
- Rapports sur les résultats de l'évaluation des propriétés non bâties (loi 31 décembre 1907). Imp. nat., 1912.



Salaires et durée de travail en 1906. Imp. nat., 1907.

Salaires et coût de l'existence à diverses époques jusqu'en 1910. Imp. nat., 1911.

Évaluation de la production (Ministère du Commerce). Imp. nat., 1917.

*Documents municipaux.*

Le livre foncier de Paris, 1901.

Les propriétés bâties de la Ville de Paris (1889-1890) (Direction municipale des travaux du cadastre de Paris).

Rapport général sur le budget de la Ville de Paris par M. Louis Dausset : Année 1909, Imp. mun., n° 68 ; Imp. mun., n° 91 ; 1912. Imp. mun., n° 95 ; 1913, Imp. mun., n° 95 ; 1914. Imp. mun., n° 120 ; 1916. Imp. mun., n° 40.

Mémoire de M. le préfet de la Seine à l'appui du projet du budget, 21 octobre 1912.

Mémoire de M. Dausset sur la désaffectation des fortifications de Paris. Imp. mun., 1912, n° 130.

Proposition de M. Deville sur la taxation des constructions neuves. Imp. mun., 1913.

Proposition de M. Sellier sur la taxation des plus-values immobilières. Imp. mun., 1917, n° 58.

Comptes moraux de l'Assistance publique de Paris, années 1878, 1883, 1889, 1911.

ALLEMAGNE

(Impôt d'Empire sur la plus-value. Documents parl.) Verhandlungen des Reichstags 12. Legisl. Per., I Sess. 1907-1909, n° 1.456, der Drucksachen. Anlage 2. Anlagen. A. B. C. Verhandlungen des Reichstags 12. Legisl. Per., II Sess. 1909-1911, n° 374, 515, 596, 678, 700, 603-695 der Drucksachen.

Finanz Arch. XXIII, p. 390 et s. ; XXIV, p. 392 et s. : (Projet d'imposition des plus-values immobilières à Berlin).

Korrespondenzblatt de la Confédération syndicale allemande, 18 mai 1917 et 12 janvier 1918. (Salaires et coût de l'existence.)

BELGIQUE

Annuaire statistique de la Belgique. Bruxelles 1912 et 1913.  
Ville de Bruxelles. Bulletin Communal mars, 1908, janvier 1909. Propositions sur la taxation des plus-values.

ESPAGNE

Projet de loi de M. Alba comportant l'imposition des bénéfices de guerre. Gaceta de Madrid n° 156, du 4 juin 1916, p. 542 et s.  
Projet de Loi de M. Alba portant création d'un impôt sur la plus-value immobilière. Gaceta de Madrid n° 276 du 2 octobre 1916, p. 57 et s.  
Projet de Loi de M. Bugallat portant création d'un impôt sur la plus-value immobilière. Gaceta de Madrid n° 315 du 11 novembre 1915, p. 365-366.

ETATS-UNIS

Report to the Legislature of New-York by the joint Committee on Taxation. Albany, 1900.  
New-York. City Commission on New Sources of City. Revenue Report. An unearned increment tax, on Future increases in Land Values. Section 4. N B Brown, printing and binding Co 116 pages, New-York 1913.

GRANDE-BRETAGNE ET DOMINIONS

1885. Report of the R C on housing of the working Classes 1890-91. Report of the Select Committee on Town Holdings 1898-1900. Report of the Royal Commission on Local Taxation. Report of Judge O' Connor. Procès-verbaux. Vol. IV.

- Papers relative to the working of taxation of the unimproved value of land in New-Zeland, New Southwales and South Australia. London, 1905, Cd 3191.
- Papers relative to the working of the unimproved value of land in Canada. London 1907, Cd 3740.
- Papers relative to the working of taxation of unimproved value of land, Queensland. London 1908, Cd 3890.
- Papers relative to the working of taxation of unimproved value of land, in New South-Wales. London 1907, Cd 3740.
- Papers bearing on land taxes and on incòmè tax in certain foreign countries and of the working of taxation of site values in certain cities of the United States and in British Colonies. Together with extracts relative to land taxation and land valuation from reports of royal commissions and parliamentary committees. London, 2 vol. 1909. Cd 4.750, 4.845.
- 54<sup>th</sup> et 55<sup>th</sup> Report of Commissionners of H. M. Inland Revenue for the Year ended 31<sup>st</sup> march 1911 et 1912 Cd 5.833 end 6.344.
- 1<sup>st</sup>. Report of the Departmental Committee on Local Taxation. London 1912, Cd 6.304 et 6.303 I et II.
- Report on taxation of Improvements by Assessment Commissioner of. Toronto 1912.
- Reports of various municipal conventions ; passim : 1912. Canadian Municipal Journal.
- The Canadian Year-Book. Ottawa Collection.
- Full Report of R. C. on Taxation, Legisl. Assembly of. British. Columbia, Victoria, 1912.
- The New Zealand official Year Book. Wellington collection.
- Official Year Book of the Commonwealth of Australia Melbourne, collection.
- Journal of the royal Statist. Society : Macdonald : Variations des fonds anglais, 1912, p. 360.
- Journal of the royal Statistical Society, juillet 1917. Salaires et Coût de l'existence.

ITALIE

- Salaires et coût de l'existence (Bulletin de la Confederazione del lavoro, 16 avril 1918).

SUISSE

- Vortrag des Bugerrates an die Burgergemeinde der Stadt Bern betreffend die Kirchenfeldangelengenheit. Bern, 1881.

ZURICH

- Die Mietpreisen in der Stadt Zürich im Jahre, 1910 bearbeitet auf des Material de stadtischen Wohnungsnachweises vom statistischen Amt der Stadt. Zurich, Rasher, Zurich, 1911.
- Die Mietpreise in der Stad Zurich in den Jahren 1912 bis 1915... etc. Zurich, Rasher et Cie 1916.
- Rapport de la Direction des Finances concernant le projet de loi introduisant une taxe de la plus-value foncière. Berne, mai 1917.

II. — JOURNAUX ET BROCHURES DE PROPAGANDE

JOURNAUX

- Collections *The Single Tax Review* (New-York), en particulier Vancouver Special Number (May, June 1911) et New Zealand Special Number (sept. oct. 1912).
- The Star* (San-Francisco).
- The Single Taxer* (Winnipeg, Canada).
- The Liberator* (Auckland, New Zealand, en particulier, nov. 1902, fév. mars, sept 1917).
- Land Values* (London), en particulier, oct. 1913 et juillet 1917.
- The Public* (Chicago).

TRACTS (1)

*Anonymes*

- A. Burden less tax. Fillebrown Boston, 1916.  
A. Catechism of Natural Taxation. Fillebrown Boston 1916.  
Land. Fillebrown, Boston, 1916.  
More Jobs than Men U. C. T. L.  
The professors and the Single Tax. Fillebrown, Boston, 1916.  
Richard Cobden and the Land Tax (Land Values Public.  
Départ.).  
Too Many Taxes.  
*Tracts du Joseph Fels Fund of America.*  
Parasite Industries.  
Instructions for churchmen  
Conditions Which Lead to Disaster.  
Charity in Practical Operation  
No Navy Needed.  
What Houston-Voted for.  
Why Houston Prospers.  
Why Class Prejudice Exists.  
A Mistaken Opponent.  
Frugality.  
States men Ahead of Their Time.  
Why I believe in Woman Suffrage.  
Tax Tragedy in Our Town.  
To whom organized Charity should Appeal.  
Municipalities and the Social Problem.  
A solution that Don't Solve.  
Police Power and Property Rights.  
Reformers, who Dodge. Reform.  
The Problem of Property.

---

1. Les tracts suivis des initiales J. F. F. of. A. sont publiés par le Joseph Fels Fund of America Cincinnati Ohio; ceux suivis des initiales M. S. T. C.: Manhattan single tax club, New-York; ceux suivis des initiales U. C. T. L. (United Committee for taxation of Land Values (Londres)).



Objections to the Income Tax.  
Interfering With Business.  
« Reformers » Opposing Reform.  
Justice versus Charity.  
Discovered — A Great Continent.  
The Problem of Unemployment.  
Jobs and the Jobless.  
Status of the Single Tax Movement.  
Taxing Stocks of Goods.  
Old Questions Answered Once More.  
What' Boosts the Cost of Living.  
The Land Question in Mexico.  
Explaining Hard Times.  
Land Monopoly in the United States.  
Lessons of War.  
A Disregarded Warning.  
Free Land Means Free Men.  
A \$ 14,000,000 Horse.  
Henry Ford and Henry George.  
Dr. Hadley and Good Government.  
Teaching a « Professor of Economics » Political Economy.  
The Function of Law.  
Freed Land and No Capital.  
Census Returns Vindicate Henry George.  
How War Expenses May Be Met.  
The Cause of the European War.  
What Zionism May Mean.  
The Cause of Misery.  
What Good Can Money Do ?  
An Economist Who Needs Economic Industry.  
A Critic Answered.  
Rotary Clubs and Social Service.  
Sacrificing the Babies.  
An Economic Discussion.  
An Explanation and Argument in Brief.

\$ 300.000.000 a Year for Nothing.

*Tracts de l'United Committee for the Taxation  
of Land Values*

The Shopkeepers Budget, pamphl, n° 17.

Why dowe tax houses, pamphl, n° 23.

The Breakfast table duties and food taxes, pamphl, n° 26.

Why the rates are heavy in London, pamphl, n° 33.

Conservatives approve the rating of Land Values, pamphl,  
n° 37.

A tax on land value is not a tax on Land but on the value of  
Land, n° 38.

Land and taxation reform. Memorial, pamphl, n° 58.

The reward of monopoly and the Wages of Labour A Con-  
trast, pamphl, n° 60.

The Land Song, pamphl, n° 61.

To all employed in the building trade, pamphl, n° 63.

The A. B. C. of Land Values Taxation for the Agricultural  
Labourer, pamphl, n° 64.

Some reasons why engineers should support the taxation of  
land values, pamphl, n° 65.

Peasant proprietorship and Tariff Reform, pamphl, n° 66.

For the community its own, for the worker his own, pamphl,  
n° 67.

The Land lords threw off their taxes, pamphl, n° 78.

The Land question whatisit ?

*Tracts du « Liberator » Auckland. New Zealand*

Two Painters.

Stop that Growling.

Natural Rights.

High Rents and their Remedy.

*Austen (E.). — The Lost Island, J. F. F. of A.*

*Bailey (H.). How to get rich without working, ib.*

*Baxton (F.). — A merchant's view of the single tax, ib.*

- Berens (L.)*. — The story of my dictatorship, *ib.*  
*Bedicheck (R.)*. — The single tax Program, *ib.*  
*Bigebow (H.)*. — Vital Christianity, *ib.*  
 — Jew and also Christian, *ib.*  
 — Land Value Taxation, *ib.*  
 — Savonarola, a priest in Politics, *ib.*  
*Brown (J.)*. — A plain talk on taxation, M. S. T. C.  
 — The farmer and the single tax, *ib.*  
*Chipman*. — Efficiency and Opportunity, J. F. F. of A.  
*Dame (E.)*. — Thoughts of settlement worker, *ib.*  
*Danziger (S.)*. — University. « Economics », *ib.*  
*Dixon (F.-J.)*. — The Progress of Land Value Taxation in Canada, *ib.*  
 — The Progress of Land Value Taxation in Western Canada, *ib.*  
 — Land Value taxation in Werstern Canada, *ib.*  
*Dove (P.)*. — The Theory of human progression, *ib.*  
*Dupont (F.)*. — Taxation, *ib.*  
*Eggleston (W.)*. — Home rule in taxation in Western Canada.  
*Ensley (E.)*. — The tax question, *ib.*  
*Fels (J.)*. — Franklin and Freedom, *ib.*  
 — Unearned Increments Soap. Cows and Land, *ib.*  
 — Joseph Fels' Attitude toward organized religion, *ib.*  
 — The Single tax and the farmer, *ib.*  
*Fels (M.)*. — Joseph Fels. His life work, J. F. F. of A.  
*Fowlds (G.)*. — The new Evangel (The New Zealand Land Values League).  
*Freeland (A.)*. — Squirrel Island, J. F. F. of A.  
*Garrison (W.)*. — The Single Tax, *ib.*  
*Gorgas (W.)*. — The economic aspects of the sanitary problem, *ib.*  
 — Public sanitatcion and the singletax, *ib.*  
*Grenell (J.)*. — The Single Tax. What is it and what it will accomplish, *ib.*

*Hall (B.).* — The disease of Charity, *ib.*

— Intemperance, *ib.*

*Hardinge (H.).* — What's the matter with business ? *ib.*

*Hillam (W.-A.).* — The Magic of the Single Tax, avril 1911.

*Howe (F.).* — The taxation of Land Values, J. F. F. of A.

— Why I want woman Suffrage, *ib.*

*Ingersoll (C.).* — Status of the Single Tax movement, *ib.*

— Boards of Trade vs Boards of Assessors.

*Johnson (A.).* — Case against The Single Tax.

*Johnson (L.).* — Taxation Blunders and their Remedy J.  
F. F. of A.

— Good Homes and the Single Tax, *ib.*

— Broadened View of Efficiency In Engineering, *ib.*

*Johnson (T.).* — Farmers will like it, *ib.*

— My story, *ib.*

*Kegley (C.-B.).* — For the Farmer's Consideration, *ib.*

*Lesther (W.-R.).* — A Business Man's question, U. C. T. L.

— How to raise Wages without strikes p<sup>t</sup> n<sup>o</sup> 62, *ib.*

— How to unlock the land, n<sup>o</sup> 35, *ib.*

— Land values' taxation, n<sup>o</sup> 7, *ib.*

— Why work is scarce, and how to mend matters, n<sup>o</sup> 50, *ib.*

*Milliken (S.).* — The taxation of intangibles a farce, J. F.  
F. of A.

*Miller (J.).* — What is it that is taught as political economy ?  
*ib.*

*Nulty (Th.).* — Back to the Land, *ib.*

*Outhwaite (R.).* — The rating of Land Values, U. C. T. L.

*Post (Louis).* — A Syllabus of Progress and Poverty, F. F.  
of A.

— A Study in Land value taxation, *ib.*

— Institutional causes of Crime, *ib.*

— Thou shalt not steal, *ib.*

— The open shop and the closed shop, *ib.*

— Taxation of Land Values, *ib.*

— Trusts, good and bad, *ib.*

- Raffan-Wilson*. — The policy of the Land values group in the House of Commons. King et son Londres.
- Ralston (C.)*. — Shovelers, F. F. of A.
- Record (L.)*. — The true social remedy, *ib.*
- Ring (H.-F.)*. — The case plainly stated, *ib.*
- Open letter to Rev. Ch. Stelzle of the men and religion, forward movement, *ib.*
- The problem of the unemployed, *ib.*
- Rusby (G.)*. — Smaller Profits, reduced Salaries and. J. F. F. of A., lower wages.
- Scott (Al.)*. — Crimes of the minority, *ib.*
- Shearman (Th.)*. — Natural Taxation, *ib.*
- The Single Tax and the Farmer, *ib.*
- Sun Yat Sen*. — Chinas Next Step.
- United Committee*. — The next step in Land Valuation U. C. T. L., and Taxation (1916).
- 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> Rapports (1911-1914), *ib.*
- Survey of the Reports of the Departmental committee on local taxation and the Land Enquiry Committee *ib.*
- Verinder (F.)*. — Holding and withholding, pamph n° 49, *ib.*
- The great problem of our great Towns, *ib.*
- Wade (F. C.)*. — The Single Tax Humbug in Vancouver, 1912.
- The Single Tax Failure in Vancouver, 1914.
- Wedgwood (E.)*. — Certain Considerations and Recommendations, U. C. T. L.
- The Land Question, *ib.*
- Wedgwood (J.)*. — Trade unions and. Taxation of Land Values, *ib.*
- White (James)*. — A scheme for Land Value Taxation. King, London, 1916.
- The A. B. C. of the Land Question. J. F. F. of A et U. C. T. L.
- White (John)*. — Woonsocket tax payers. J. F. F. of A.



### III. — PÉRIODIQUES

- Albrecht (A.)*. — Die Wohnungsfrage in Frankreich (Schr. des Ver. für Sozialpol., 1901. Bd 97).
- Ajam (M.)*. — La Plus-value sociale (Rev. pol. et parl., avril 1911).
- Anderson (Jr.)*. — Unearned Increments, Land Taxes and the Building Trade (Quart. Journ. of econ., 1914, p. 811-814).
- Aucuy (M.)*. — « Solution de la Crise du Logement ». Moniteur de l'Industrie, 1918-1919.
- Baumeister u. Jæger*. — Die Züwachssteuer Soz. Zeitf. Heft, XVIII. Berlin, 1904.
- Behrens F.* — Die Reichs-Züwachssteuer Jharb. des Bodenref, VI, 3, p. 221.
- Bellom (M.)*. — L'Impôt allemand sur la plus-value des immeubles (Journ. des Econ., 1911, p. 418-422).
- L'impôt sur la plus-value du sol en Allemagne. (Action nationale. Paris, 6 janv. 1913).
- L'impôt sur la plus-value du sol en Angleterre (Action nationale, 10 fév. 1913).
- Bodin*. — Tendances au monopole dans le mouvement économique contemporain (Rev. d'Eco., p. 1894, p. 26).
- Boissieu (H. de)*. — Les Taxes sur la plus-value foncière (Réforme sociale, 1<sup>er</sup> juin 1912).
- Bouvier (E.)*. — Les Impôts sur la plus-value immobilière (Questions prat. de leg. ouv. et d'écon. sociale, juillet 1914).
- Broocks (R.-C.)*. — The new unearned increment taxes in Germany (Yale Review., nov. 1907, p. 236-261).
- The german imperial Tax on the unearned increment in Germany (Quart. Journ. of eco., 1911, vol. XXV, p. 6).
- England revolutionnary taxes (Harpers Weekly New-York, 1909, p. 82 et suiv.)
- Brunhuber (R.)*. — The taxation of the unearned increment in Germany (Quart. Journ. of eco., XXII, p. 83-108).

- Bullock (C.-J.)*. — Single tax in Vancouver (New-York Evening-Post, 27 juin 1914).
- Cabwer (R.)*. — Die Konjunktur, août 1917.
- Charmont*. — La Socialisation du droit (Revue de métaphysique et de morale, 1903, p. 403).
- Cilleuls (Ades)*. — La Réforme de l'expropriation pour cause d'utilité publique (Revue critique de Législation et de Jurisprudence, juin-juillet-août 1911).
- Cohn (V.)*. — Taxation of unearned increment in Germany (Econ. Journ. June 1911).
- Cornelissen (Chr.)*. — Les Théories de Marx sur la Rente foncière (Revue socialiste, février 1901, p. 185).
- Cox (H.)*. — Taxation of land values (Nineteenth Century and after, feb. 1909, p. 191-205).
- Damaschke (Ad.)*. — Zum Kampfe um die Reichszuwachsststeuer. Berlin 1910 (Soz Streitfr. 44. Heft).
- Diehl (K.)*. — Zur Kritik der Reichswert zu wachsststeuer (Jahrb. fur Nation Okon, 1910, p. 289-336).
- Dodd (A.-F.)*. — Taxation of land values in Australasia (Econ. Journ., sept. 1904, p. 401-412).
- Edgeworth (F.-J.)*. — The theory of international values (Econ. Journ., 1894, p. 35-50, 424-443, 606-638. Londres).
- The pure theory of taxation (Econ. Journ., 1897, p. 47-70, 226-238).
- The incidence of Urban Rates (Econ. Journ., 1900, pp. 172 et suiv., 340 et suiv., 487 et suiv.).
- Ehlert (R.)*. — Zur Wertzzuwachsststeuerfrage (Jahrb. f. nat öko u Stat, 1906, p. 333).
- Fenoglio (G.)*. — L'imposta sul plus valore delle aree urbane nei comuni tedeschi (Riforma sociale, 1910, XXI, p. 245 seq.).
- Ferguson (J.)*. — The taxation of Land values (Westminster Rev., nov.-déc., 1905, p. 483-494; 618-628).

- Fergusson (R.-M.)*. — Object and method in land Legislation (Nineteenth Century and after, nov. 1906, p. 751-758).
- Fontenay (R. de)*. — Le Revenu foncier (Journ des Econ., 1854, t. XXX, p. 93 et 206).
- Foville (de)*. — La Rente foncière et la valeur du sol (Econometriste français, 10 mars 1902, p. 643).
- Garrigues (Th.)*. — Baisse des fonds d'Etat (Action écon., 1<sup>er</sup> juin 1910).
- Gerloff (W.)*. — Die Wertzüwachssteuer in Litteratur und Gesetzgebung (Schmollers Jahrb., 1913, p. 401-413).
- Gibson*. — Graphique : rente anglaise comparée aux index numbers (Sauerbeck Bankermagazine, nov. 1910).
- Gide (Ch.)*. — De quelques nouvelles doctrines sur la propriété foncière (Journal des Economistes, mai 1883).
- Guyot (Y.)*. — La valeur locative des propriétés foncières non bâties en France (Journ. des Econ., 1912, p. 353-369).
- Halbwachs (M.)*. — Les Nouvelles taxes sur la plus-value du sol en Angleterre (Revue socialiste, 15 déc. 1910, p. 511-523).
- Holcombe*. — The financial results of the increment tax in German cities (Quart. Journ. of écon., 1909, XXIV, p. 194 et suiv.).
- Horaceck (E.)*. — Die Bodenwertbewegung in Prag und vorosten (Schr. des ver für sozialpol. Bd 94, 1901).
- Jèze (G.)*. — Les Réformes fiscales dans les grands Etats modernes (Rev. pol. et parl., 1910, p. 234-254).
- Johnson (J.-F.)*. — The proposed increment tax for New-York (Quart Journ. of eco., vol. XXVII, n° 3, mai 1913, pp. 539-543).
- Kumpmann*. — Die Wertzüwachssteuer und ihre prinzipielle und praktische Bedeutung 24 Ergänzungsheft (Zür Zeischr. Staatswirs. Tübingen, 1907).
- Die Entwicklung der Bodenreformgedankens in Deutschland (Jahrb. der Bodenref, VI, 3, p. 235-245).

- Lauterbach*. — La Taxation de la plus-value (Revue écon. int., oct. 1911, p. 84-108).
- Lescœur (Ch.)*. — L'Impôt projeté sur la plus-value foncière (Bulletin de la Semaine, 17 janv. 1912).
- Lévy*. — Le Budget radical anglais (Revue pol. et parl., nov. 1909, p. 44-71).
- Les Finances de l'Allemagne (Revue des Deux-Mondes, 15 juin 1917 et les Impôts sur le capital. lb., 1<sup>er</sup> juin 1918).
- Loubers (H.)*. — L'action de in rem verso et les théories de la responsabilité civile (Revue critique de législ. et de jurispr., 1912).
- Mangold (F.)*. — Untersuchung über die Wohnungsfrage in der deutschen Schweiz (Schr. des ver. für Soz. pol., 1901, Bd 97).
- Mater (A.)*. — Le socialisme juridique (Revue socialiste, XL, 1904, p. 9 et suiv.).
- Michel (E.)*. — La valeur vénale de la Propriété rurale, période 1851-1905 (Revue d'Econ. pol., janvier 1909, p. 47).
- Monsarrat (G.)*. — Les plus-values immobilières, résultant de travaux publics (La Victoire économique, 29 sept. et 6 oct. 1917).
- Neymark*. — Mouvement des fonds d'Etat des Grands Pays. (Communication faite à la Société de Stat. de Paris).
- La statistique internationale des valeurs mobilières, 8<sup>e</sup> Rapp. à l'Inst. intern. de Stat. Session de Paris, 1909 (Bull. de l'Inst. int. de Stat, t. XVIII, 2<sup>e</sup> livraison).
- Norton (Pease)*. — Variation des fonds anglais (Securities Review, sept. 1912).
- Orr (J.)*. — Taxation of Land Values (Nineteenth Century and after, Apr., 1909, p. 699-710).
- Oualid (W.)*. — L'imposition des plus-values immobilières et ses applications en Allemagne (Rev. de Sc. et lég. fin., 1910, p. 173, seq).

- L'imposition des plus-values foncières en Angleterre (Rev. de Sc. et lég. fin., 1910, p. 389, seq).
- L'imposition des plus-values immobilières en Allemagne (Rev. de Sc. et lég. fin., 1911, p. 325, seq).
- L'impôt des plus-values immobilières à l'Etranger (Revue Socialiste, 15 sept. 1911).
- Pabst (F.)*. — Die Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses von Grund und Boden (Jahrb. für Nat Ok u Stat., 1903).
- Palgrave*. — The duty on unearned increment (Nation Review, déc. 1910).
- Payen (E.)*. — Le prix de la vie en Angleterre (Economiste franç., 1915, t. II, p. 275).
- Picot (Ch.)*. — L'évolution de la politique financière en Angleterre et la crise récente. Conférences faites à l'Ecole libre des Sc. pol. publiées dans la Politique budgétaire en Europe. Alcan, 1910, p. 166-169.
- Pohle (L.)*. — Der Kampf um die Wohnungsfrage. Zeitschr für Sozialwiss, 1905.
- Pohlman Hohenaspe (A.)*. — Zür Kiritik der Wert und Zu. Wachssteuer (Jahrb der Bodenref, 1, Jahrg, 2, Heft, Iéna, 1905).
- Polak (E.)* — Reduction of tax on buildings in the City of New-York (Annals of the American Academy Marsh, 1915, p. 186, seq).
- Price (L.-L.)*. — Les clauses de la valeur du Sol du Budget Anglais de 1909 (Journ. des écon., 1910, p. 15-20).
- Raffalovitch*. — Projet d'impôt sur la plus-value foncière en Allemagne (Econ. franç., 1910, p. 82).
- Rist*. — Economie optimiste et économie scientifique (Revue de Métaph. et de morale, juillet 1906 et sept. 1907).
- Diagramme du Cours des rentes anglaises, françaises et prussiennes, 1825-1875 (Revue d'Eco. Pol., 1913, p. 467).



- Rouffie (M.)*. — La taxation des plus-values immobilières (Rev. écon. int., janv. 1907).
- Rouland*. — Le prix des terrains à Paris depuis 1860 (Econ. français, 15 mai 1909).
- Slepzoff*. — La théorie de la rente foncière de Marx (Revue d'Eco. po., n° 3, 1899).
- Schrameier (W.)*. — Wie die Landordnung von Kiautschou entstand ? Soz Streitfr. Helft 14, Berlin 1903.
- Schwarz (P.)*. — Die Entwicklung der städtischen grundrente in Wien (Schr. des ver. für Sozialpol., 1901, Bd 94).
- Stamp (J.-C.)*. — Land valuation and rating reform (Econ. Journ. March., 1911, p. 18-36).
- Incidence of increment duties (Econ. Journ., 1913, p. 827).
- Strutz (G.)*. — Die Reichszuwachssteuer von sozial politischen Gesichtspunkten (Ann. f. Sozial pol und Gesetzgeb., 1911, p. 8 et suiv.).
- Der Wertzuwachs im Reichszuwachssteuergesetz (Finanz arch., 1911, II).
- Talamon*. — Les plus-values immobilières (Monde Economique, 1913, p. 807 et suiv.).
- Tolstoï (L.)*. — L'unique solution de la question agraire (Opinion, 2 juin 1917, p. 522-524).
- Voigt (A.)*. — Die Bodenbesitzverhältnisse, das Bau und Wohnungswesen in Berlin und seinen vororten (Schr. des ver. für Social. pol., 1901, Bd 94).
- Vouters*. — La couverture financière des dépenses militaires allemandes (Rev. de Sc. et de Leg. fin., 1913, p. 376 et suiv., p. 545, note 1).
- Wagner (A.)*. — Zur Rechtfertigung der Zuwachssteuer (Jahrb der Bodenref. II, 2. Léna, 1905).
- Staatliche Zuwachssteuer (Jahrb der Bodenref, IV, 2, p. 81-98).
- Die Reichszuwachssteuer (Jahrb der Bodenref, VI, 3, p. 170-175).

- Waiher (F.)*. — The source of business Profit (Quart Journ., of Eco., avril 1887).
- Wedgwood*. — The principles of land values (Econ. Journ., sept. 1912, p. 388-397).
- Weyermann (H.)*. — Die Reichszuwachssteuer vom Sozialpolitischen gesichtspunkte (Schmollers Jahrb, 1912, p. 282-303).
- Xenopol (N.)*. — L'impôt sur les plus-values immobilières (Mouvement écon., juin 1912).
- Zolla*. — Les variations du Revenu et du Prix des terrains en France aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles (Annales de l'Ecole libre des sciences polit., 1893 et 1894).
- Les variations de la valeur du sol en France et la situation de la propriété rurale en France (Rev. des Sc. pol., 15 avril 1919).
  - Arrêté ministériel prussien du 18 mai 1909 (Quart Journ. of Eco. V. XXXV, p. 197).
  - Mill et sa définition de la rente (Journ. des Eco., 1842, t. II, p. 312).
  - Existe-t-il une rente distincte de l'intérêt du capital, du salaire du travail et du profit de l'entreprise et, si oui, ce phénomène se produit-il dans d'autres cas que celui de la possession de la terre ? (Journ. des Eco., juillet 1883. Réunion du 5 juillet 1883 à la Société d'Economie Politique).
  - Discussion du 5 déc. 1910 de la Société d'Econ. pol. (Econ. français, 1910, p. 952).
  - Un projet d'imposition des plus-values foncières non gagnées à New-York (Rev. de Sc. et Lég. fin., avril, mai, juin 1913, p. 241-246).
  - La contribution militaire extraordinaire de l'Empire allemand et l'impôt sur la plus-value des fortunes (Revue des Sciences politiques, nov., 1913, p. 305).
  - Variations des fonds anglais (the Stockbroker) (Econ. Journ., juin 1912).

- Rendement des impôts municipaux sur les plus-values immobilières en Allemagne (Soziale Praxis, 10 sept. 1909).
- The American Review, passim, éditée par l'American Economic Association. Ithaca, New-York.

IV. — AUTEURS (1)

- (Adam E.). — Land values and Taxation London, 1904.
- \* *Amic*. — L'impôt sur la rente foncière. Giard et Brière. Paris, 1913.
  - \* *Amilhat (L.)*. — Les taxes foncières anglaises de la loi de Finances, 1909-10. Rivière, Toulouse, 1913.
  - Argyll (G.) Dunglas*. — Property in land : A passage at arms between the Duke of Argyland. H. George. New-York, 1884.
  - \* *Artigue*. — Loi d'expropriation pour cause d'insalubrité et règlement de l'extension des villes. Giard et Brière, Paris, 1912.
  - \* *Aucoc*. — Conférences. Paris, 1885-86.
  - \* *Avenel (G. d')*. — Histoire économique de la Propriété, des Salaires, des Denrées et de tous les Prix en général depuis l'an 1.200 jusqu'à l'an 1.800, 4 vol. Paris, 1894-1898.
  - Les Riches depuis 700 ans. Revenus et bénéfices, appointements et honoraires. Paris, 1909.
  - \* — Découvertes d'histoire sociale (1200-1901). Paris, Flammarion, 1910.
  - \* *Bastiat*. — Harmonies économiques. Paris, 1881.
  - \* *Baunty du Récy*. — Théorie de l'expropriation. Paris, 1872.
  - \* *Bazard, Enfantin. Hyppol. Carnot*. — Doctrine de Saint-Simon. Exposition. Première année, 1828-1829 (1850).

---

1. Une \* précédera le titre des ouvrages qui nous ont plus particulièrement servi. Nous renvoyons pour une bibliographie complète à l'ouvrage de V. Fallon, déjà cité, pp. 483-515.

- \* *Becquet*. — Répertoire du Droit administratif, tome XVI ; expropriation, n° 561 et suiv., ; tome XXV, travaux publics, n° 7, 224, 313, 1650 et suiv., 2.009, 2.018 et suiv. 2.129.
- \* *Berthélémy (H.)*. — Traité élémentaire de Droit administratif, 7° éd. Rousseau, Paris, 1913.
- \* *Bertin (L.)*. — Les impôts anglais sur la rente foncière établis par le Finance act, 1910. Thèse Paris, 1912-13.
- Biermer (M.)*. — Die indirekte und die direkte Westzùwachssteuer. Giessen, 1910.
- \* *Boldt*. — Die Westzùrwachsteuer Dortmund, 1909.
- \* — Das Reichszùwachssteuergesetz, vom 14. Feb 1911. Heymann, Berlin, 1911.
- Ausführungsbestimmungen von 27 März 1911. Heymann, Berlin.
- \* *Borel*. — Considérations statistiques sur le taux de l'intérêt. Berger Levrault.
- Bourcart*. — De l'occupation temporaire/en vue de l'exécution des travaux publics. Loi 29 décembre 1892. Pedone, Paris, 1896.
- \* *Bourgeois (L.)*. — Solidarité. A. Colin, 7° éd. Paris 1912.
- \* *Bourguin (M.)*. — Les systèmes socialistes et l'Evolution économique. Paris, 1904.
- \* *Bouvier (E.)*. — Rapport présenté au Congrès International des Sciences administratives. Bruxelles, 1910. I.
- Les impôts sur la plus-value immobilière. Lyon, 1912.
- Brizon*. — Les charges de la propriété bâtie à Lyon (Rapport au XVIII<sup>e</sup> Congrès national de la propriété bâtie à Lyon 1914).
- \* *Bréuilhet (Ch.)*. — Le Conflit des Doctrines dans l'Economie Politique contemporaine. Paris, 1910.
- \* *Brunhuber (R.)*. — Die Wertzùwachssteuer zur Praxis und Theorie. Iéna, Gustav Fischer, 1906.
- \* *Budon*. — La propriété privée et le droit fiscal. Thèse Paris, 1904-1905.

- \* *Carey*. — Principes de la Science Sociale. Paris, 1861.
- \* *Charmont*. — Le centenaire du Droit civil. Paris, 1904, t. I, p. 131.
- \* *Chomley (C. H.) and Outwaite (R. L.)*. — The essential reform land values taxation in theory and practice. London, 1909.
- \* *Chorlton (J. D.)*. — The rating of land values. Manchester, 1907.
- \* *Cilleuls (Ades)*. — Origines et développement du régime des travaux publics en France. Imp. nat. 1895.
- \* *Clark*. — Distribution of wealths. New-York, 1899.  
— Essentials of economic theory, 1908.
- \* *Cobden (R.)*. — Speeches J. Bright. and Th. Rogers. London, 1870.
- \* *Colin et Capitant*. — Cours élémentaire de Droit civil français, t. II, p. 403-409. Dalloz, Paris, 1915.
- \* *Colson*. — Cours d'Econ. polit. Guillaumin, Paris, 1901.
- \* *Comte (Ch.)*. — Traité de la propriété, 2 vol. Paris, 1834.
- \* *Conrad (M.)*. — Die Entwicklung der Häuserpreise in Freiburg i. Br. während der letzten 100 Jahre. Freiburg, 1880.
- \* *Conrad (O.)*. — Grundriss zum Studium der politischen Ökonomie. Iéna, 1907.
- \* *Converse (J.) Booth*. — The Bible and Land. Murrison, Tenn 1889.
- \* *Cornélissen (Chr.)*. — Théorie de la valeur. Réfutation des théories de Rodbertus, k. Marx, Stanley Jevons, Boehm, Bawerk. Paris, 2<sup>e</sup> éd., 1913.
- \* *Costelloë*. — The Housing Problem. Manchester, 1899.
- \* *Cox (H.)*. — Land Nationalisation. London, 1906.
- \* *Daffry de La Monnoye*. — Théorie et pratique de l'expropriation. Paris, 1878.
- \* *Dalloz*. — Code des lois administratives, V<sup>o</sup> Trav. Pub. t. III, p. 698 et suiv.



*Damaschde (Ad.)*. — Aufgaben der Gemeindepolitik Iéna, 1913.

\* — Die Bodenreform, 1917.

*Davenport*. — The extent and significance of the unearned increment. Cambridge U. S. A., 1911.

*Dawson (W. H.)*. — The unearned increment. London, 1910.

*Delalleau, Jousselin, Rendu et Pépin*. — Traité de l'expropriation pour cause d'utilité publique, 8<sup>e</sup> édit. Paris, 1892-1893.

\* *Devadder (V.)*. — Les taxes communales de plus-value immobilière. Bruxelles, 1908.

\* *Diehl (K.)*. — Sozialwissenschaftliche Erläuterungen zu David. Ricardos Grundgesetzen der Volkswirtschaft und Besteuerung. Leipzig, 1905.

*Duguit (L.)*. — Le droit social, le droit individuel et la transformation de l'Etat. Alcan, 2<sup>e</sup> éd. Paris, 1911.

\* — Les transformations générales du Droit privé depuis le Code Napoléon. Alcan. Paris, 1912.

\* *Eichtal (E. d')*. — Nationalisation du sol et Collectivisme agraire. Paris, 1901.

\* — Socialisme, Communisme et Collectivisme, 2<sup>e</sup> éd. Paris, 1901.

\* *Einaudi*. — La municipalisation du sol dans les grandes villes. Giard et Brière, Paris, 1898.

\* *Escarra*. — Nationalisation du sol et socialisme. Paris, 1904.

\* *Evesque (M.)*. — Les finances de guerre au xx<sup>e</sup> siècle. Alcan, Paris, 1914.

\* *Fallon (Valère)*. — Les plus-values et l'impôt. Bruxelles-Paris Rousseau, 1914.

\* *Favier*. — De l'attribution de la rente foncière à la collectivité. Paris, thèse, 1907.

*Flürscheim*. — Das Staatsmonopol des Grundpfandrechts Minden, 1886.

— Pabst und Sozialreform. Düsseldorf, 1891.

\* *Fouillée*. — La propriété sociale et la démocratie. Paris 1884.

- \* *Fox (Wilson)*. — The rating of Land Values. King, 2<sup>e</sup> éd. London, 1908.
- Freudenberg (F.-K.)*. — Wertzüwachssteuer in Baden. Karlsruhe, 1908.
- Grundrente, grundkredit und die Entwicklung der grundstuckpreise in Karlsruhe. Karlsruhe 1907.
- \* *Frézouls*. — La théorie de la rente et son extension récente dans la science économique. Thèse province, 1908, t. 31.
- Fuchs (C.-J.)*. — Zür Wohnungsfrage. Leipzig, 1904.
- Fuchs (E.)*. — Züwachssteuergesetz, v. 14 Feb. 1911. Berlin, 1911.
- \* *George (H.)*. — Progrès et Pauvreté, trad. franç. Paris, Guillaumin, 1887.
- \* — Our Land and Land Policy. San-Francisco, 1871.
- \* — The Land question, 1874.
- Social Problems London, 1890.
- A perplexed philosopher.
- The Science of political Ecocomy. London, 1898.
- Protection or free trade, 1886.
- \* — The conditions of labour (open letter to Pope Léon XIII), 1891.
- The kingdom come Glasgow, 1889.
- \* — Poverty in Land.
- \* *George (H.-Jr.)*. — The life of H. George, New-York, 1900.
- \* *Georges-Cahen*. — Le logement dans les villes. La crise parisienne. Paris, 1913.
- \* *Gide*. — Cours d'Economie politique. Paris, 1909.
- \* — Principes d'Economie politique. Paris, 1906.
- \* *Gide et Rist*. — Histoire des doctrines économiques. Larose et Tenin. Paris, 1909.
- Gossen (M.-H.)*. — Entwicklung der Gesetze des Menschlichen Verkehrs und der daraus fliessenden Regeln für menschliches Handeln, 1<sup>er</sup> éd. 1853. Berlin, 1889.
- Grice (J.-W.)*. — Recent developments in taxation in En-

- gland national and local finance. Cambridge U. S. A., 1911.
- Grimodie (M.)*. — Des impositions des plus-values non gagnées. Jouve, Paris, 1918.
- Guéret (A.)*. — Les plus-values immobilières. Leur Imposition en Angleterre. Thèse Paris 1912-1913.
- \* *Haig (R.) Murray*. — Reports prepared for the committee on taxation of the city of New-York : The exemptions of improvements from taxation in Canada and the United States.
- Some probable effects of the exemptions of improvements in the City of New-York. New-York, 1915.
- \* *Halbwachs (M.)*. — Les expropriations et le prix des terrains à Paris (1860-1900). Thèse Paris, t. XXVII, 1909.
- Heckel, (von)*. — Lehrbuch der Finanzwissenschaft. Leipzig, 1907.
- Hermann*. — Staatswirtschaftliche Untersuchungen. Munich, 1832.
- \* *Houpin et Maguéro*. — La contribution sur les bénéfices de guerre. Paris, Tenin, 1916.
- Hurd (R.-M.)*. — Principles of City Land values. New-York, 1903.
- Jæger (E.)*. — Die Wohnungsfrage. Berlin, 1902-1903.
- \* *Jaurès (J.)*. — Etudes socialistes. P. Ollendorf, 6<sup>e</sup> éd. Paris, 1902.
- \* *Jèze (G.)*. — Cours élémentaire de Science des finances. Giard et Brière, 4<sup>e</sup> éd. Paris, 1910.
- Les finances de guerre de l'Angleterre. Giard et Brière, Paris, 1915.
- \* *Jousselin (J.)*. — Traité des Servitudes d'Utilité publique, Paris, 1850.
- \* *Kautsky (K.)*. — Die Agrarfrage. Stuttgart, 1899.
- \* *Konstam*. — The law relating to the duties on Land values

- and mineral rights and the valuation of Same (Butteworth et C<sup>o</sup> London, 1910).
- Koppe.* — Das Züwachssteuergesetz, v. 14, Feb. 1911. Munich, 1911.
- *Kozak (T.).* — Bericht über die Erhebungenbetreffend Liegenschafts verkehr in Kanton Baselstadt. Bâle, 1899.
- Lacombe (P.).* — L'appropriation du sol. Paris, 1912.
- Landoldt (K.).* — Die Wohnungsenquete in der Stadt Bern vom, 17 Fébr. bis, 11 März 1896 (im Auftrage der stdt. Behrden bearbeitet). Berne, 1899.
- *Landry (Ad.).* — De l'utilité sociale de la Propriété individuelle. Paris, 1901.
- *Lange (G.-L.).* — La rente foncière et la nationalisation du sol. Thèse Paris, 1902.
- *Lassalle.* — Théorie systématique des droits acquis.
- *Lauterburg (Ed.).* — Gemeinde-Bodenpolitik. Zürich, 1913.
- Lefébure.* — La réforme agraire. La législation des rentengüter en Russie. Thèse Paris, 1901-1902.
- *Leroy-Beaulieu (Paul).* — Le collectivisme, examen critique du nouveau socialisme. Guillaumin, 3<sup>e</sup> éd. Paris, 1893.
- — Essai sur la répartition des richesses. Guillaumin, 3<sup>e</sup> éd. Paris, 1888.
- — L'Art de placer et gérer sa fortune. Delagrave (sans date).
- — Traité de la Science des Finances, 7<sup>e</sup> éd. Alcan-Paris, 1906.
- *Levasseur (E.).* — Les Prix. Aperçu de l'histoire économique de la valeur et du revenu de la terre en France du XIII<sup>e</sup> siècle à la fin du XVIII<sup>e</sup> (Mémoire de la Société nationale d'agric. Paris, 1892).
- Lifschitz (F.).* — Wertzüwachssteuer. Theorie. u. Praxis Bern., 1910.

- \* *Lion (M.)*. — Das Reichszuwachssteuer von 14 Feb 1911.  
Berlin, 1912.
- Lyon*. — Rente du sol. Thèse Paris, 1902.
- \* *Mangoldt*. — Die Lehre von Unternehmergewinn. Leipzig,  
1855.
- Mangoldt (K. von)*. — Die städtische Bodenfrage. Göttingen,  
1907.
- \* *Marsh (B.-G.)*. — Taxation of Land Values in American  
Cities the next step in exterminating poverty. New-  
York.
- \* *Marshall (A.)*. — Principes d'Economie politique, trad.  
franç. Giard et Brière. Paris, 1909.
- \* *Marx (K.)*. — Le Capital, trad. franç. Paris, 1900-1901.
- \* *Maurry*. — Les valeurs françaises depuis dix ans. Paris, 1910.
- Menger (A.)*. — Le Droit au produit intégral du travail,  
trad. franç. Paris, 1900.
- Métin (A.)*. — Le Socialisme en Angleterre. Paris, 1897.
- \* — Le Socialisme sans doctrines. Australasie et Nouvelle-  
Zélande. Alcan, 2<sup>e</sup> éd. Paris, 1910.
- \* *Michel (E.)*. — La valeur vénale de la propriété bâtie en  
France. Berger Levrault, 1911.
- Milhaud (E.)*. — L'imposition de la rente. Paris, 1908.
- \* *Mill (James)*. — Eléments d'Economie Politique, trad. franç.  
Bossange Frères, 1823.
- \* *Mill (John-Stuart)*. — Principes d'Economie politique, trad.  
franç. Guillaumin. Paris, 1854.
- Land Tenure Reform Association. London, 1871.
- Dissertations and Discussions, vol. IV. London, 1875.
- Moffat (Rob Scott)*. — M. Henri George the orthodox. Lon-  
don, 1885.
- Moreau*. — Droit administratif, 1909.
- Müller (G.)*. — Die Wersteigerung des Bodens im Städtis-  
chen Gemeinwesen. Zürich, 1912.
- Myrbach (von)*. — Précis de Droit financier, trad. franç.  
Giard et Brière. Paris, 1910.



- \* *Napier (T.-B.)*. — The new land taxes and their practical application. London, 2<sup>e</sup> éd., 1912.
- National tax Association*. — Proceedings of the 7 th. Annual Conference (Discussion, Increment taxes), p. 114 seq. Madison, 1914.
- Proceedings of the 8 th. Annual Conference (Single Tax Session), p. 405 seq. Madison, 1915.
- \* *Natoli (F.)*. — L'imposta sull'incremento di valore del suolo urbano. Orazio Florenza. Palermo, 1908.
- Nicholson (J.-S.)*. — Rates and Taxes as affecting agriculture. London, 1905.
- Ogilvie (W.)*. — An essay on the right of Property in Land. Edimbourg, 1781.
- Orr (J.)*. — Taxation of Land values as it affects Land owners and others. London, 1912.
- \* *Oualid (W.)*. — Le libéralisme économique en Angleterre. Thèse Aix, 1907.
- Paasche*. — Die Entwicklung der Preise und der Rente des Immobilienbesitzes zu Halle a. S. Halle, 1877.
- \* *Paine (Thomas)*. — Agrarian justice opposed to agrarian law and agrarian monopoly, 1797.
- Pantaleoni*. — Reichswertzuwachssteuer. Berlin, 1912.
- \* *Pareto*. — Cours d'Economie politique... Giard et Brière, Paris, 1909.
- Périn*. — Das Problem des unverdienten Wertzuwachses und dessen Besteuerung mit besonderer Rücksicht auf. Osterreich. Wien, 1912.
- Pierson*. — Leerboek der Staathuishoudkunde. Harlem, 1896, trad. franç. chez Giard et Brière. Paris, 1916-1917.
- \* *Pigou (A.-C.)*. — The Policy of Land Taxation. London, 1909.
- \* *Priem (J.)*. — La taxation des plus-values immobilières et de l'enrichissement. Thèse Paris, 1914.
- \* *Proudhon*. — Qu'est-ce que la propriété? Lib. intern. Paris, Bruxelles, 1867.

- \* — Théorie de l'impôt. Hetzel. Paris, 1861.
- Rae (J.)*. — Contemporary Socialism. London, 1884.
- Raynaud (G.)*. — De l'action de in rem verso en droit français. Paris Thèse, 1899.
- \* *Renouvier*. — Science de la Morale. Paris, t. II, p. 50, seq.
- Rhodes*. — Taxation of Land Values. London, 1901.
- \* *Ricardo (D.)*. — Principles of Political Economy. London, 1817.
- \* *Ripert (S.)*. — Etude sur les plus-values indirectes résultant de l'exécution de travaux publics. Thèse, Aix, 1904.
- \* *Riu (D.)*. — El impuesto sobre el aumento de valor de los bienes inmuebles. Thèse Madrid. Imp. la Italica, 1916.
- \* *Rodbertus (K.)*. — Soziale Frage.
- \* *Rogers, Thorold*. — The economic interpretation of history.
- Saboureaux (H.)*. — La taxation de la plus-value acquise aux immeubles indépendamment du fait du propriétaire. Thèse Bordeaux, 1914.
- Samuel (Herbert)*. — Liberalism. London, 1902.
- \* *Schäffle*. — Die nationalökonomische Theorie der ausschliessenden Absatzverhältnisse. Tübingen, 1867.
- \* *Schaw (Bernard)*. — Fabian tracts, n° 41 et 70. London.
- \* *Schrämmer (W.)*. — Die deutsche Bodenreform-Bewegung. Iéna, 1912.
- \* *Seligman (E.-R.-A.)*. — Essays on taxation. New-York, 1905.
- \* — Théorie de la Répercussion et de l'incidence de l'impôt, trad. franç. Giard et Brière, Paris, 1910.
- \* *Senior, Nassau*. — Outline of Political Economy, 1836.
- \* *Smith (Adam)*. — Richesse des Nations.
- Snowden (P.)*. — Socialism and Syndicalism. London.
- Souchon*. — Crise de main-d'œuvre. Crise agricole en France. Paris, 1914.
- \* *Spencer (Herbert)*. — Social Statics. London, 1851.
- Justice. Paris, 1892.

- Stalker (Archibald)*. — Taxation of Land Values in Western Canada. Printed for the University. Montréal, 1914.
- Steiger (J.)*. — Die Wertzüwachssteuer in Deutschland und in der Schweiz. Zurich, 1910.
- Der Finanzhaushalt der Schweiz I Band, p. 252-258.
- Stämpfli et Co, Berne, 1916.
- Steinbrück (C.)*. — Die Entwicklung der Preise des städtischen und ländlichen Immobilienbesitzes zu Halle a. S. und im. Saalkreis. Iéna, 1900.
- Stier-Somlo (Fr.)*. — Züwachssteuergesetz, von 14 Feb 1911. Leipzig, 1911.
- Stoïcesco (C.)*. — De l'enrichissement sans cause. Thèse Paris, 1904.
- \* *Stourm (R.)*. — Systèmes généraux d'impôts, 3<sup>e</sup> éd. Paris, 1912.
- Strutz (G.)*. — Betrachtungen zur Reichszüwachssteuer, Berlin, 1910.
- Sybel (F. von)* — Die Preussische Gemeinde-Steuer-Reform. von 1893 und der ländliche Grundbesitz. Berlin, 1908.
- \* *Teulière*. — La socialisation de la propriété foncière. Thèse Bordeaux, 1909-1910.
- Thiers (A.)*. — De la propriété. Paris, 1848.
- \* *Thünen*. — Etat isolé, 1826.
- \* *Tolstoï*. — Le grand péché social.
- \* — Résurrection. Flammarion, Paris, 1900.
- Vauthier*. — Rapport présenté au Congrès Intern. des Sciences administratives. Bruxelles, 1910.
- \* *Vergniaud (E.)*. — L'enrichissement sans cause. Rousseau, Paris, 1916.
- Vineberg (S.)*. — Provincial and local Taxation in Canada. New-York, 1912,
- Vogt*. — L'imposition des plus-values immobilières. Thèse Alger, 1913, 1914.

*Voigt (A.)*. — Die Sozialen Utopien. Leipzig, 1906.

\* *Voigt (P.)*. — Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten. Léna, 1901.

\* *Wade (F.-C.)*. — Experiments with the Singletax in Western Canada. Discussion.

\* *Wagner (Ad.)*. — Traité de la Science des Finances, trad. franç. Giard et Brière, Paris, 1909.

\* — Les fondements de l'Economie politique, trad. franç.. 1904, 1909, 1912.

*Wagner (Oberbürgermeister)*. — Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge für Arbeiter und Bediente. Ulm a. D. 1903.

*Walker (F. A.)*. — Land and its rent. Boston, 1883.

\* *Walras*. — Etudes d'Economie Sociale. Pichon, Paris, 1896.

— Economie Politique pure. Pichon, Paris, 1896.

*Webb (Sydney)*. — The London programme of reforms in the administration of the metropolis. London, 1891.

*Weissenhorn (H.)*. — Die Besteuerung nach dem Wertzuwachs, ins besondere die direkte Wertzuwachssteuer. Berlin, 1910.

*Wylie (J.)*. — The duties on Land Values and mineral rights under Pt. I. of the finance act, 1910. London, 1910.

*Zimmermann (E.)*. — Das zuwachssteuergesetz mit Tabellen erläutert. Stuttgart, 1911.

*X...* — The stamp British Incomes and Property, p. 339. King. London, 1916.

## TABLE DES MATIÈRES

---

|                                                                            | Pages |
|----------------------------------------------------------------------------|-------|
| INTRODUCTION . . . . .                                                     | 5     |
| PREMIÈRE PARTIE                                                            |       |
| CHAPITRE PREMIER. — Les faits de plus-value. . . . .                       | 32    |
| <i>Section I.</i> — Les plus-values immobilières. . . . .                  | 34    |
| Sous-section I : les plus-values urbaines . . . . .                        | 34    |
| Sous-section II : la plus-value foncière . . . . .                         | 63    |
| <i>Section II.</i> — Les plus-values foncières . . . . .                   | 70    |
| Sous-section I : les plus-values des valeurs mobilières . . . . .          | 72    |
| Les valeurs mobilières pendant la guerre . . . . .                         | 89    |
| Sous-section II : la plus-value des objets mobiliers. . . . .              | 100   |
| <i>Section III.</i> — La plus-value des services et des profits . . . . .  | 116   |
| Sous-section I : la plus-value des profits . . . . .                       | 116   |
| Sous-section II : la plus-value du travail . . . . .                       | 120   |
| CHAPITRE II. — La doctrine . . . . .                                       | 138   |
| CHAPITRE III. — Les causes . . . . .                                       | 188   |
| <i>Section I.</i> — L'action créatrice collective . . . . .                | 192   |
| <i>Section II.</i> — L'action individuelle créatrice. . . . .              | 206   |
| § 1. — La spéculation foncière . . . . .                                   | 208   |
| § 2. — La spéculation sur les valeurs mobilières . . . . .                 | 213   |
| § 3. — Les ententes entre producteurs; les coalitions, trust, etc. . . . . | 214   |



|                                                                                                 |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| § 4. — La hausse des salaires et les ententes ouvrières . . . . .                               | 216 |
| CHAPITRE IV. — La plus-value : propriété individuelle. . . . .                                  | 220 |
| § 1. — La propriété individuelle des plus-values du point de vue de l'équité. . . . .           | 222 |
| § 2. — La propriété individuelle des plus-values du point de vue de l'utilité sociale . . . . . | 233 |

## DEUXIÈME PARTIE .

|                                                                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| CHAPITRE PREMIER. — L'approbation individuelle des plus-values en droit civil et en droit administratif . . . . . | 247 |
| Section I. — L'enrichissement sans cause . . . . .                                                                | 248 |
| Section II. — Les taxes rémunératoires . . . . .                                                                  | 253 |
| § 1. — L'action. — La taxe directe sur la plus-value immobilière . . . . .                                        | 259 |
| § 2. — L'exception. — Les taxes compensatoires . . . . .                                                          | 271 |
| § 3. — La participation aux bénéfices . . . . .                                                                   | 282 |
| CHAPITRE II. — Les impôts classiques sur la plus-value. . . . .                                                   | 288 |
| Section I. — La single tax. . . . .                                                                               | 291 |
| Section II. — L'imposition de la plus-value immobilière non gagnée. . . . .                                       | 318 |
| 1. — La matière imposable. . . . .                                                                                | 329 |
| 2. — Assiette de l'impôt . . . . .                                                                                | 329 |
| § 1. — L'assiette des impôts anglais. . . . .                                                                     | 330 |
| § 2. — L'assiette des impôts sur la plus-value immobilière. . . . .                                               | 335 |
| 3. — Le fait générateur. . . . .                                                                                  | 350 |
| 4. — Tarif. . . . .                                                                                               | 359 |
| 5. — L'incidence légale . . . . .                                                                                 | 365 |
| 6. — Modes de taxation. . . . .                                                                                   | 367 |
| § 1. — Le rôle du contribuable ou des tiers. . . . .                                                              | 368 |
| § 2. — Le rôle de l'Administration. . . . .                                                                       | 369 |

|                                                                              |            |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|
| § 3. — Le droit du contribuable à l'encontre de l'Administration. . . . .    | 370        |
| § 4. — Les sanctions. . . . .                                                | 371        |
| 7. — Modes de perception de l'impôt. . . . .                                 | 372        |
| 8. — Garantie du Trésor . . . . .                                            | 376        |
| 9. — Le rendement de l'impôt . . . . .                                       | 377        |
| <b>CHAPITRE II. — Les impôts modernes sur la plus-value.</b>                 | <b>381</b> |
| <i>Section I. — L'imposition de la plus-value des profits.</i>               | <i>381</i> |
| § 1. — Les personnes soumises à l'impôt. . . . .                             | 385        |
| § 2. — La base d'imposition. . . . .                                         | 387        |
| § 3. — L'assiette de l'impôt . . . . .                                       | 389        |
| § 4. — Le fait générateur d'impôt. . . . .                                   | 396        |
| § 5. — Le tarif . . . . .                                                    | 397        |
| § 6. — Le débiteur légal. . . . .                                            | 399        |
| § 7. — Modes de taxation . . . . .                                           | 399        |
| § 8. — Modes de perception. . . . .                                          | 404        |
| § 9. — Le rendement de l'impôt. . . . .                                      | 406        |
| <i>Section II. — Un impôt global sur la plus-value . . . .</i>               | <i>407</i> |
| § 1. — La matière imposable . . . . .                                        | 411        |
| § 2. — Assiette de l'impôt . . . . .                                         | 414        |
| § 3. — Le fait générateur . . . . .                                          | 422        |
| § 4. — Le tarif . . . . .                                                    | 425        |
| § 6. — Modes de taxation . . . . .                                           | 429        |
| § 7. — Modes de perception. . . . .                                          | 434        |
| <b>CHAPITRE IV. — Théorie d'un impôt général sur la plus-value . . . . .</b> | <b>440</b> |
| § 1. — Modes d'organisation . . . . .                                        | 443        |
| § 2. — Répercussions de quelques impôts sur la plus-value . . . . .          | 465        |
| <b>Conclusions . . . . .</b>                                                 | <b>483</b> |
| <b>Bibliographie . . . . .</b>                                               | <b>495</b> |









